

INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO

TRABAJOS TOPOGRÁFICOS

PROVINCIA

DE

MÁLAGA

REGIÓN

MÁLAGA

Término municipal

de

Marbella

Escala de $\frac{1}{2000}$

Hoja 5.^a

Málaga 11 de Enero de 1895

El Topógrafo I.^o

Rafael Arino

Málaga 13 de Enero de 1895

Conforme

El Jefe de la 6.^a Brigada

Daniel Gaván

de febrero de 1895

Revisado

los trabajos de la Región

ante Sr. Arino

Aprobado
El Director general,

Amillaga



71
71

290535



Notas

- E- Puerta del Ayuntamiento
- F- Id. de la Carcel
- G- Id. de Correos
- H- Id. de la Hermita de Santiago

DOCUMENTO:
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MARBELLA (EXP. SE 55/22)
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
NOVIEMBRE DE 2022

Tiene copia Aluna

7 MAP 182



IMAGEN DE PORTADA: MARBELLA, CASCO URBANO (MÁLAGA). PLANOS DE POBLACIÓN. 1895;
AUTOR/ES: I. MÓNICO, RAFAEL II. INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO (ESPAÑA); SIGNATURA:
IECA1988011097

Firmado por ***0612** MARIO ESTIVILL (R: ****1956*) el día 04/11/2022 con un certificado emitido por AC Representación, en nombre y representación de ESPACIO COMÚN COOP

Dirección de los trabajos

Ayuntamiento de Marbella

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Marta Lorente Velasco

José Manuel Cabrerizo Rentero

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Marbella

Otros organismos o administraciones:

Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

Servicio de Empresas y Actividades Turísticas. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

Marbella, noviembre de 2022

ÍNDICE DE DOCUMENTO I

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL.....	6
1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS	6
1.1 CONTENIDO	7
1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	7
1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN	7
1.2 TRAMITACIÓN	8
2 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS.....	9
2.1 SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL DEL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, SITMA	9
2.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS.....	10
2.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN	10
2.3.1 INFORMACIÓN RELATIVA A POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES	11
2.3.2 INFORMACIÓN RELATIVA A VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL Y OTROS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS	11
2.3.3 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL.....	11
3 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....	12
3.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL	13
3.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO	14
3.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL	15
4 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA	16
4.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS	16
4.2 SECCIONADO CENSAL.....	16



4.3	LOS DISTRITOS EN EL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO Y LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS	17
4.3.1	DISTRITO SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	17
4.3.2	DISTRITO NUEVA ANDALUCÍA	18
4.3.3	DISTRITO MARBELLA OESTE	19
4.3.4	DISTRITO MARBELLA ESTE.....	20
4.3.5	DISTRITO LAS CHAPAS	20
5	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	23
5.1	ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO	23
5.2	FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	23
5.3	FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	23
5.3.1	FASE 1: PREVIO A LA REDACCIÓN DEL PLAN	24
5.3.2	FASE 2: DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	24
5.3.3	FASE 3: GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	24
5.4	LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	24
5.4.1	TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	24
6	EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE MARBELLA	25
6.1	INTRODUCCIÓN	25
6.2	HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN	26
6.2.1	ENCUESTA ONLINE ABIERTA.....	26
6.2.2	INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO PREVIO O AVANCE	27
6.2.3	EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN	27
6.2.4	ENTREVISTAS A ACTORES CLAVE.....	28
6.2.5	MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS	28
6.2.6	EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS	29
6.2.7	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	29

B.	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	30
7	SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN	30
7.1	RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA Y SU ENTORNO	32
7.2	EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL POR DISTRITOS.....	33
7.3	DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CON DISTRIBUCIÓN DE HOGARES Y POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD Y SEXO.....	34
7.4	DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CUALIFICADAS CON LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL DE POBLACIÓN RESIDENTE Y HOGARES BASADOS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS A PARTIR DE INDICADORES DEL IECA	35
7.4.1	INDICADORES DEMOGRÁFICOS.....	36
7.4.2	INDICADORES DE PENSIONES.....	37
7.4.3	INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	38
7.4.4	INDICADORES DE HOGARES	40
7.5	DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CON CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES A PARTIR DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE.....	41
7.6	PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES	43
7.7	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	46
7.8	RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES	48
7.8.1	ZBSS SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	49
7.8.2	ZBSS NUEVA ANDALUCÍA	49
7.8.3	ZBSS MARBELLA	49
7.8.4	ZBSS LAS CHAPAS	49
7.8.5	PROPORCIÓN DE POBLACIÓN ATENDIDA.....	50



7.9	PERSONAS ATENDIDAS POR NECESIDAD O RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA	50	8.4.5	MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL	80
7.10	EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR	50	9	ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS	85
	7.10.1 PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	50	9.1	RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	85
	7.10.2 PERSONAS SIN HOGAR	51	9.2	BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	87
7.11	DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	51	9.3	VIVIENDAS DE TITULARIDAD LOCAL Y AUTONÓMICA	87
8	SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL	55	10	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS	90
8.1	CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL	55	10.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL	90
	8.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO	55	10.2	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	90
	8.1.2 OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL	59	10.3	RESULTADOS DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL	92
8.2	EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS	62	11	SUPERPOSICIÓN ÁREAS ESTADÍSTICAS Y ÁREAS FUNCIONALES DEL AVANCE DEL PGOM	94
	8.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL	62	12	ANÁLISIS DAFO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	94
	8.2.2 EL RÉGIMEN DE TENENCIA: HOGARES CON ACCESO EN COMPRA Y EN ALQUILER	63	12.1	ANÁLISIS DAFO	94
	8.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD	65		12.1.1 DEBILIDADES	96
8.3	SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL	66		12.1.2 FORTALEZAS	96
	8.3.1 LA DESHABITACIÓN	67		12.1.3 AMENAZAS	97
	8.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO	69		12.1.4 OPORTUNIDADES	97
	8.3.3 LA INFRAVIVIENDA	71	12.2	CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO	98
	8.3.4 EL CHABOLISMO	77		12.2.1 LAS CONDICIONES VINCULADAS A LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO	98
8.4	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE	77		12.2.2 UNA CIUDAD QUE CRECE EN NÚMERO DE PERSONAS Y HOGARES ...	98
	8.4.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA	77		12.2.3 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA	99
	8.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MARBELLA	78		12.2.4 DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MARBELLA	99
	8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	79			
	8.4.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO	79			



12.2.5 NECESIDAD DE DIVERSIFICAR LAS MEDIDAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA	99
12.2.6 FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.....	100
12.2.7 LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS: EL PESO DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS EN LA CIUDAD DE MARBELLA	100
12.2.8 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA CIUDAD DE MARBELLA.....	101
12.2.9 LA DINÁMICA POSITIVA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	102
12.2.10 LOS ALTOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD DE MARBELLA	103
12.2.11 RECURSOS PARA DAR RESPUESTA A LA DEMANDA DE VIVIENDA DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DEL PMVS.....	103
12.2.12 ZONAS VULNERABLES O DE EXCLUSIÓN SOCIAL EN LA CIUDAD DE MARBELLA	103

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: MAPAS DE RESULTADO..... 105

13 MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN	105
14 MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL	106
15 MAPAS DE RECURSOS AL SERVICIO DEL PLAN.....	107

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.

Por otro lado, la Ley 1/2010 establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Artículo 7.4 del Plan autonómico vigente establece que mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo. En dicha orden, y respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

De lo establecido en el Plan Vive en Andalucía se desprende que los Ayuntamientos deben redactar sus Planes, revisarlos o realizar las adaptaciones puntuales del mismo para adecuarlos al Plan Autonómico, y todo ello en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma que, como ya hemos visto, se produjo el 4 de julio de 2020.

En cuanto a la incidencia de la legislación urbanística y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece con carácter general que el planeamiento urbanístico, en los ámbitos de las



IMAGEN PROMOCIONAL DE LA APROBACIÓN DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN URBANA 2020-2030; FUENTE: RECURSO ELECTRÓNICO DEL ESPACIO WEB DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA 30/06/2020



actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Siendo en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, estableciendo un porcentaje de reserva inferior o eximirlo para determinados municipios. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

La LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

1.1 CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS, debe ser conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, así como en el Plan Autonómico, que establece que el Plan Municipal, en todo caso, incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

La estructura de contenido del PMVS de Marbella, de conformidad con el PPT y la propuesta metodológica realizada es la que se describe a continuación.

1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

- MARCO NORMATIVO
- EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS
- FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS
- DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
- SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
- ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES
- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO
- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

- MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN
- MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
- MAPAS DE RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS
- MAPAS DE INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

D. MARCO OPERATIVO

- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA
- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GUÍA-MODELO
- OBJETIVOS DERIVADOS DE ENTREVISTAS A AGENTES CLAVE
- OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN

E. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS DE MARBELLA

- OG 1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
- OG 2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
- OG 3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE



URBANO

F. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS

- RELACIÓN DE PROGRAMAS
- ALINEACIÓN OBJETIVOS Y PROGRAMAS

G. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

H. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- DESARROLLO
- INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS
- GENERACIÓN DE NUEVOS INDICADORES

1.2 TRAMITACIÓN

Respecto al procedimiento para la aprobación del PMVS, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda, no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Igualmente, el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá a la Alcaldía. Por tanto, dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local, o incluso ser aprobado mediante acuerdo del Pleno.

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de

participación pública, entendemos que el procedimiento para su aprobación que mejor se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, u otro similar, siempre que cuente con un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan.

Como conclusión, el procedimiento para la aprobación de un plan municipal de vivienda tendría, en consecuencia, la siguiente tramitación:

- Acuerdo Inicial del documento que se redacte. (Alcaldía u órgano en quien delegue).
- Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones. (Alcaldía u órgano en quien delegue)

Este procedimiento, u otro similar que incluya un trámite de información pública y alegaciones, es el que entendemos de aplicación tanto a la tramitación para la aprobación como a la revisión de los planes municipales de vivienda.



2 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS

Los Sistemas de Información Geográfica se han convertido en una de las herramientas clave para intervenir en el ámbito de la planificación, estrategia y gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

Es por ello que consideramos de suma importancia utilizar la información existente en las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marbella y poderlas incluir en una herramienta de este tipo.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs) estatales, autonómicas, provinciales y locales nos proveen de datos espaciales abiertos, y por ello reutilizables, aunque muchas veces infrautilizados, que de forma gratuita son accesibles por usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

De un tiempo a esta parte detectamos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas

propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en cada caso.

2.1 SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL DEL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, SITMA

En el sentido descrito el Sistema de Información Territorial del Ayuntamiento de Marbella, SITMA, es un visor tipo SIG abierto, alojado en un portal web municipal gestionado por el Área de Urbanismo, que permite la visualización de datos geográficos a través de mapas, así como documentación gráfica y alfanumérica. El visor, además, dispone de las herramientas necesarias para gestionar, consultar y cargar información relacionada con el municipio de Marbella tanto propia municipal como de otras fuentes de información externas al Ayuntamiento.

Este proyecto se inicia en torno a 2010 y desde entonces la incorporación de fuentes de información y nuevos módulos de acceso y prestaciones es continua y en constante actualización.

La información disponible en el sistema procede de diferentes servicios e IDEs, por lo que, aunque no es vinculante a los efectos administrativos, integra mapas georreferenciados y bases de datos con información disponible para hacerla fácilmente localizable, entendible y utilizable por el usuario.

En la actualidad el visor se inicia con un visualizador de mapas de fondo y un conjunto de diferentes paneles con herramientas para manejar los datos disponibles que se presentan bajo los cinco escenarios siguientes:

- Urbanismo con información urbanística, catastral, de ordenación urbana, etc.
- Plano Ciudad con servicios como el callejero y la guía urbana de Marbella.
- Infraestructuras con información sobre las diferentes infraestructuras catalogadas.
- Parques y Jardines con información del inventario urbano de los mismos.
- Playas y Medio Ambiente con información sobre las playas del municipio de Marbella y otros datos medioambientales accesibles.



Cada uno de ellos contiene un conjunto de servicios con agrupación ordenada mediante capas (de mapas base y temáticos) accesible mediante herramientas de navegación, consulta y otras herramientas avanzadas y de creación de entidades que permiten adicionalmente su descarga posterior en formato ráster.

Al objeto que nos ocupa resulta de especial interés la navegación y consulta en el Escenario de Urbanismo sobre el que se puede consultar la información urbanística disponible (localización, clasificación, calificación, bienes catalogados, etc.) También resultan muy interesantes las diferentes delimitaciones administrativas con las que cuenta la ciudad a la hora de generar, interpretar y compartir información, que sirven de base para el soporte de la información del PMVS en los términos descritos.

Como trataremos de exponer a partir de este momento, entendemos que los contenidos analíticos y programáticos que se generen en el desarrollo de las labores del PMVS pueden y deben ser alojados en un espacio web de similares características a este, para favorecer tanto el conocimiento como la comunicación y participación ciudadana en los procesos que se estimen acertados por la Dirección de los Trabajos.

2.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS

La utilización de herramientas tipo SIG aporta al proceso de redacción del PMVS un alto potencial debido a su alto valor para llevar a cabo el diagnóstico del Plan y a la potente capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sean de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

Es por ello que la documentación generada durante el análisis se implementa en un soporte SIG y así es susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución; de este modo, y en función de la información que se disponga de forma abierta, será posible que cualquier usuario pueda acceder a ella mediante aplicaciones y/o visores de código abierto en cada una de las fases que se definan en la estrategia de comunicación, de participación o de difusión y publicación correspondiente.

2.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Ayuntamiento de Marbella, como hemos apuntado, también genera de forma permanente mucha información que se encuentra de una u otra manera referida al territorio de su término municipal y puede ser de utilidad en función de su disponibilidad a los efectos del presente PMVS.

Es por ello que se han identificado, sin ser exhaustivos, las fuentes de información disponibles y posteriormente se han agrupado según la caracterización correspondiente a tres grandes **áreas de información** que tienen que ver con: **población**, la información de las personas y los hogares; **vivienda**, la información del parque residencial; y **planeamiento urbanístico** y otros recursos municipales disponibles.

Esta información mayoritariamente es generada y/o mantenida por las diferentes áreas municipales del Ayuntamiento de Marbella y por tanto son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas a través de los protocolos de colaboración o cesión de la información que sean definidos.

Sin embargo, hay otras fuentes de información que obran en poder de organismos o registros públicos que son ajenos al Ayuntamiento, y con los cuales se han de establecer los oportunos cauces de comunicación a fin de disponer de los datos.



Siempre que sea posible se pretende información de carácter administrativo que, o bien se encuentra en registros públicos, o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos, y serán tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente al presente Plan.

En ambas situaciones la fuente de información empleada deberá ser espacializadas, cuando no lo esté previamente, a través de la asignación de la componente geográfica de la unidad administrativa o territorial a la que pertenece o representa para poder generar a partir de ella agregaciones e indicadores derivados. Para el desempeño de esta acción deberemos emplear geoprocesos que permitan la asignación de la referida componente espacial. Es por lo expuesto que **proponemos que esta herramienta se sitúe en centro de la fase analítica, fase de diagnóstico y fase de evaluación, seguimiento y control de la estrategia recogida en el PMVS** al tiempo que, transversalmente para cada una de estas fases, supone el soporte ideal para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana que se establezca.

2.3.1 INFORMACIÓN RELATIVA A POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES

- Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes.
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Explotación de personas, hogares y recursos aplicados procedentes de la Información de gestión técnica del Área de Servicios Sociales municipales.

2.3.2 INFORMACIÓN RELATIVA A VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL Y OTROS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

- Explotación de titularidades sobre Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Relación de bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Relación de viviendas, protegidas, libres u otros tipo de bienes inmuebles municipales que pudieran destinarse a dicho uso.
- Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento o bienes inmuebles de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso.
- Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario.

2.3.3 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL

- Planeamiento urbanístico vigente o en tramitación.
- Relación de viviendas, diferenciando entre Libres y Protegidas, pendientes de desarrollo en cada una de las figuras de Planeamiento de Desarrollo vigentes o en tramitación.



3 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Se adjuntan a continuación en cuadro resumen los principales **servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico**, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

Será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público, el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación. Es por ello que también se adjunten los principales **servicios y áreas supramunicipales** que a los efectos del análisis que nos ocupa son interesados para su incorporación a modo de fuente de información.



3.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	EMPRESA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: HIDRALIA GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE ANDALUCÍA S.A.		SUMINISTROS DOMÉSTICOS Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES: SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y PROTECCIÓN LEGALIDAD	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
	DELEGACIÓN DE DERECHOS SOCIALES: SERVICIO GENERAL DE BIENESTAR SOCIAL	NEGOCIADO DE DEPENDENCIA	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES	SERVICIO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO: LICENCIAS URBANÍSTICAS		DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO
		NEGOCIADO DE MAYORES						SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DE VIVIENDA
		NEGOCIADO DE SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS						SITMA, SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL /URBANISMO
		UNIDAD DE VIVIENDAS SOCIALES						
	DELEGACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	SERVICIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA: UNIDAD DE TRANSPARENCIA		PROMOCIONES EN VENTA/ALQUILER			DELEGACIÓN PLAN ESTRATÉGICO	EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE GOBIERNO ABIERTO
	DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES	DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, ZONAS MARBELLA, DISTRITOS ADMINISTRATIVOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO		DELEGACIÓN DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	DIRECCIÓN GENERAL DE HACIENDA Y AAPP: PATRIMONIO MUNICIPAL			
CARTOGRAFÍA Y CALLEJERO				SERVICIO DE GESTIÓN TRIBUTARIA: IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES				

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARBELLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



3.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTOS PRINEX	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	SISTEMA GESTIÓN FIANZAS POR AVRA	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER GESPPV						
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO Y COMPRAVENTA SPR						
	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE				REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)	REGISTROS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA	
CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA	CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA: TM, ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANOS Y SECCIONADO CENSAL Y BARRIOS MUNICIPALES	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, POT
		REGISTRO DE POBLACIÓN						
		PROYECCIÓN DE HOGARES						
		ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA)						
					CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU			
					GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA			
					GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES GDP			

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARBELLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



3.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL

ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)	
					BASE CARTOGRÁFICA DEL PMVS		OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES
					INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL Y DE GARAJE – APARCAMIENTO DE 2021			
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS		AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019	
ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES	CENSO DE EDIFICIOS							
			ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL IPVA: ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER					
MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD
					ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA			
					ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA			

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARBELLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



4 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

4.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS

El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local.

Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población en los municipios, debiendo descender a una subdivisión de los mismos, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, así como los núcleos y diseminados de estas últimas.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, establecen que los Ayuntamientos deben remitir las variaciones mensuales que se vayan produciendo en los datos de sus Padrones municipales al INE para que éste, en cumplimiento de las obligaciones que le impone la citada Ley de Bases, realice las comprobaciones oportunas para subsanar errores y duplicidades y que las cifras resultantes anuales se puedan declarar oficiales.

La Resolución de 30 de enero de 2015, del Presidente del INE y del DG de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal, recoge las definiciones y procedimientos por los que los Ayuntamientos llevarán a cabo entre otros las inscripciones de las personas en el mencionado Padrón Municipal de Habitantes y la determinación de la documentación acreditativa y requerida para poder realizar dichas inscripciones, así como establece el modelo y contenidos de la Hoja Padronal y los procedimientos de cruce de comunicación de los Ayuntamientos con el INE, como hemos dicho, entre otros extremos.

Obtenemos así para el TM Marbella la distribución en tres entidades singulares: San Pedro de Alcántara, Nueva Andalucía y Marbella, que se desagregan en los siguientes núcleos y categorías, según se obtiene del Padrón Continuo por Unidad Poblacional para 2021.

ENTIDAD SINGULAR	NÚCLEO	CATEGORÍA	Total 2021	Hombres 2021	Mujeres 2021
000900 MARBELLA			91.447	43.689	47.758
	000901 MARBELLA	Cabecera Municipal	75.213	35.775	39.438
	000902 ARTOLA	Núcleo secundario	3.373	1.687	1.686
	000903 ELVIRIA	Núcleo secundario	3.590	1.734	1.856
	000904 MONTEROS (LOS)	Núcleo secundario	1.530	752	778
	000905 RÍCMAR	Núcleo secundario	1.150	552	598
	000906 RÍO REAL	Núcleo secundario	4.213	2.058	2.155
	000907 ROSARIO (EL)	Núcleo secundario	2.312	1.093	1.219
	000999 *DISEMINADO*	Diseminado	66	38	28
001000 NUEVA ANDALUCÍA			19.183	9.346	9.837
	001001 NUEVA ANDALUCÍA	Núcleo secundario	19.183	9.346	9.837
	001099 *DISEMINADO*	Diseminado	-	-	-
001300 SAN PEDRO ALCÁNTARA			37.328	17.836	19.492
	001306 SALTO DEL AGUA	Núcleo secundario	1.578	800	778
	001307 SAN PEDRO ALCÁNTARA	Núcleo secundario	31.735	15.162	16.573
	001308 GUADALMINA	Núcleo secundario	4.015	1.874	2.141
	001399 *DISEMINADO*	Diseminado	-	-	-
TM MARBELLA			147.958	70.871	77.087

4.2 SECCIONADO CENSAL

La división del TM en distritos y secciones censales, que es esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones sobre los diferentes niveles administrativos-geográficos de escala superior identificados que se han considerado a partir de esa unidad geográfica, con el objetivo de concatenar las diferentes escalas y obtener información agregada a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información.



Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño. A sus límites por cuanto la sección estadística es esencialmente un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una sección estadística. Así el conjunto de todas las secciones estadísticas, sin vacíos ni solapamientos, ha de abarcar todo el término municipal. En cuanto a la atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

Todas las secciones deben ajustarse a una serie de normas básicas predefinidas para su óptima actualización y validación de los procesos de explotación de nuestras indagaciones.

En el año 2021 existen en el TM Marbella un total de 77 secciones censales diferenciadas que se agrupan a su vez en 4 distritos censales.

4.3 LOS DISTRITOS EN EL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO Y LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS

En 2017 se lleva a cabo la última modificación del Reglamento de organización y funcionamiento de los distritos en el municipio de Marbella. Se conforman cinco distritos urbanos en que se divide el TM: San Pedro de Alcántara, Nueva Andalucía, Marbella Oeste, Marbella Este y Las Chapas.

A escala de barrio, se obtienen 234 elementos diferenciados correspondientes a barrios, barriadas o urbanizaciones en la ciudad de Marbella a partir del Sistema de Información Territorial de Marbella, SITMA, que, aunque no aparecen refrendados administrativamente en el mencionado Reglamento de organización, sí que se integran en sus cinco distritos.

Como podemos comprobar poco tiene que ver la delimitación censal de 77 delimitaciones y su agregación en cuatro distritos censales con la urbana, derivada del referido Reglamento, con sus 234 delimitaciones y su organización en cinco distritos urbanos.

Llegado a este punto, podemos avanzar que se propone una nueva agrupación territorial de las secciones censales en áreas estadísticas a una escala intermedia entre éstas y los distritos, que funcionan articulando el territorio haciendo coincidir la agregación de sus delimitaciones con agregaciones de barrios y urbanizaciones que componen los distritos municipales. Esto es, las áreas estadísticas agregan al mismo tiempo secciones censales y barrios, y mediante la agregación de éstas obtenemos los distritos urbanos. Las delimitaciones de los barrios y las urbanizaciones que se agregan en las áreas estadísticas referidas se obtienen a partir de la información disponible en el SITMA y en el repositorio DERA (Datos espaciales de Referencia de Andalucía, IECA). Se proponen, como se adjunta a continuación, un total de 57 áreas estadísticas diferenciadas.

El empleo de la agregación de secciones censales en áreas estadísticas y distritos urbanos nos permitirá una gran empleabilidad en el acceso a los datos disponibles interesados, un grado de eficiencia óptimo en las explotaciones y superposición de datos que nos ocupan y no perder la referencia de los barrios y urbanizaciones que se incluyen en las mismas.

Se adjunta a continuación la distribución de áreas estadísticas que compone cada distrito urbano, en paralelo con las secciones censales que las componen, así como los barrios y urbanizaciones que contienen.

Posteriormente se adjunta, a modo de mapa llave, la representación gráfica de sus delimitaciones superpuesta a los distritos que las envuelven.

4.3.1 DISTRITO SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
1	Alta Vista - Tiro Pichón	2906902016	Alta Vista
			Balcón de San Pedro
			Cuatro Vientos
			Las Medranas
			Linda Vista Alta
			Linda Vista Norte
2	Arquillos Cantero	2906902010	Arquillos Cantero
3	Ciudad Jardín	2906902015	Ciudad Jardín



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
4	Cortijo Blanco	2906902017	Cortijo Blanco Los Ángeles
5	Divina Pastora	2906902014	Divina Pastora
6	El Cruce	2906902008	El Cruce
7	El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	2906902005	Bello Horizonte III
			El Gamonal
			Fuente Nueva
			P.I. San Pedro de Alcántara
			Salto del Agua
8	Fuente Nueva	2906902013	Fuente Nueva
		2906902019	
9	Guadalcántara	2906902011	El Cruce
10	Guadalmina Alta	2906902018	Guadalmina Alta
11	Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	2906902009	El Ingenio
			Ensanche Sur
			Guadalmina Baja
			Linda Vista Playa
			Los Magnolios
			Marqués del Duero
			Montecarlo
			Nueva Alcántara
Porqueroles			
12	Loreto	2906902006	Loreto
13	Los Catalanes	2906902012	Los Catalanes
14	Rodeo Alto	2906903008	Conde de Iza
15	San Pedro Centro	2906902001	San Pedro Centro
		2906902002	
		2906902003	
		2906902004	
		2906902007	

4.3.2 DISTRITO NUEVA ANDALUCÍA

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES			
16	Guadaiza	2906903004	Guadaiza Arroyo de las Casas Comunidad del Rodeo Fuentes del Rodeo Guadalmar Holanducía La Alcazaba			
17	La Alzambra - Puerto Banús	2906903001	La Alzambra			
			La Pepina			
			Las Mimosas			
			Playas Españolas			
			Puerto Banus			
			Supermanzana A			
			Trading Finca			
			Ventura del Mar			
			18	P.I. La Campana	2906903009	P.I. La Campana Atalaya Río Verde Judía Sur
			19	Supermanzana B - Supermanzana D	2906903005	La Judía
Supermanzana B						
Supermanzana D						
20	Supermanzana C - La Campana	2906903003	La Campana			
			Supermanzana C			
21	Urbanizaciones Nueva Andalucía	2906903007	Aloha			
			El Ángel			
			Haza del Conde			
			La Dama de Noche			
			Los Naranjos			
			Los Pinos del Ángel			
			Supermanzana F			
			Supermanzana G			
			Supermanzana H			
			Supermanzana J-K-L			



4.3.3 DISTRITO MARBELLA OESTE

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
22	Barrio Alto	2906901012	Barrio Alto
		2906901013	
23	Calvario	2906901016	Calvario
24	Centro Marbella	2906901001	Centro Marbella
25	El Barrio	2906901002	El Barrio
26	El Higueral	2906901040	Las Cancelas
27	El Mirador - Valdeolletas	2906901033	El Mirador
			La Merced
			La Pavona Real
			Valdeolletas
			Valdeolletas Norte
28	Francisco Norte	2906901022	Francisco Norte
		2906901023	
29	Hispania	2906901032	Hispania
30	Huerta Belón	2906901020	Huerta Belón
		2906901030	
		2906901038	
31	Huerto del Café	2906901039	La Patera
			San Francisco
32	La Cantera	2906901041	El Cénit
33	La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	2906903006	Alhambra del Mar
			Casablanca
			Cortijo de Naguelles
			El Capricho
			La Caridad
			La Carolina
			La Coneja
			La Virginia
			Las Cañas Beach
			Las Torres
			Los Verdiales
			Marbella Club
			Marbella Mar

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES			
34	La Paz	2906901017	Santa Margarita			
			La Paz			
35	Miraflores	2906901014 2906901015 2906901019 2906901027 2906901037	Miraflores			
			Molino Viento			
			Puerta del Mar			
			38	Urbanizaciones Marbella Norte	2906901042	El Trapiche
						Huerta del Prado
La Montúa						
La Torrecilla						
Virgen del Pilar						
39	Urbanizaciones Marbella Oeste	2906903002	Altos Reales-Las Brisas			
			Ancón			
			Arroyo de las Piedras			
			Arroyo Naguelles			
			Balcones de Sierra Blanca			
			Cascada de Camoján			
			Cerro del Espartal			
			Coral Beach			
			El Rocío			
			Forestal			
			La Capellanía			
			Las Lomas de Marbella Club			
			Lomas de Río Verde			
			Lomas del Virrey			
			Marbella Hill Club			
Marbella-Sierra Blanca						
Marina del Puente						
Monte Paraiso						
Puente Romano						
Río Verde Playa						
Rocío de Naguelles						



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
			San Antonio
			San Francisco
			Señorío de Marbella
			Villa Parra
			Viña del Marfil
40	Xarblanca	2906901028	Xarblanca

4.3.4 DISTRITO MARBELLA ESTE

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
41	Arroyo Primero	2906901029	Arroyo Primero
		2906901035	
42	Bello Horizonte I	2906904005	Arroyo Segundo
			Bello Horizonte I
43	Bello Horizonte II - Lindasol	2906904007	Hacienda Cortés
			Bello Horizonte II
44	Divina Pastora (II)	2906901006	El Real Panorama
			Lindasol
45	Huerta de los Cristales	2906901007	Huerta de los Cristales
		2906901008	
46	La Ermita	2906901009	Divina Pastora
		2906901034	
47	La Torrecilla	2906901026	La Torrecilla
48	Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	2906904004	Las Albarizas
			2906901018
49	Peñuelas	2906901003	La Bajadilla
			2906901004
50	Plaza de toros	2906901010	Llanos de San Ramón
		2906901025	
51	San Enrique	2906901036	Puya
		2906901011	
52	San José - San Bernabé	2906901005	Peñuelas
			2906901024
53	Torres Murciano	2906901024	San Enrique
			2906901024
54	Torres Murciano	2906901024	San Bernabé
			2906901024
55	Torres Murciano	2906901024	San José
			2906901024
56	Torres Murciano	2906901024	Torres Murciano
			2906901024



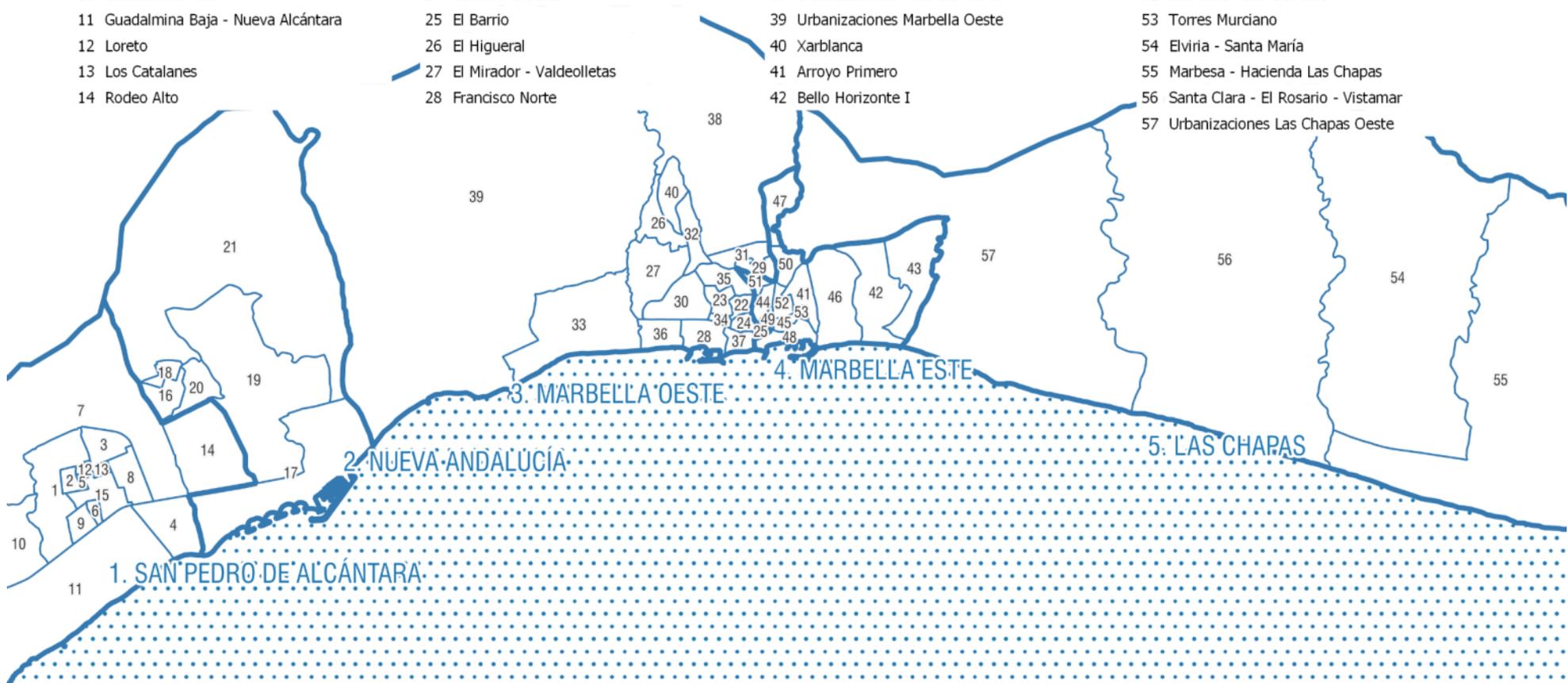
4.3.5 DISTRITO LAS CHAPAS

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES
54	Elviria - Santa María	2906904003	Cerrado de Elviria
			Ciudad Internacional
			Elviria
			Hotel las Chapas
			Las Cumbres de Elviria
			P.I. de Elviria V
			Santa María
			Artola Alta
55	Marbesa - Hacienda Las Chapas	2906904006	Artola Baja
			Calahonda
			Carib-Playa
			Carril del Relojero
			Coto de los Dolores
			El Real de Zaragoza
			Golden Beach
			Hacienda Las Chapas
			La Reserva de Marbella I
			La Reserva de Marbella II
			Lomas del Puerto
			Marbella del Este
			Marbesa
			Pinar de las Chapas
			Rancho Hotel
56	Santa Clara - El Rosario - Vistamar	2906904002	Rancho Wellington
			Samisol
			Alicate Playa
			Andasol
			Bosquemar
			Costa Bella
			El Barronal
			El Olivar
			El Rosario
			Las Chapas

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC	BARRIOS / URBANIZACIONES			
			Las Palmas			
			Los Pinos			
			Lunamar			
			Pinomar			
			Playa del Arenal			
			Playas Andaluzas			
			Residencial Tiempo Libre			
			Ricmar			
			Santa Clara			
			Vistamar			
			57	Urbanizaciones Las Chapas Oeste	2906904001	Bahía de Marbella
						Cerca de los Monteros
El Carmen						
El Real						
Golf de Río Real						
La Cañada						
Lomas del Pozuelo						
Los Altos de Marbella						
Los Monteros						
Palm Beach						
Reserva de los Monteros						
Santa Clara						
Santa Clara						
Ventevació						



- | | | | |
|---|------------------------------------|--|--|
| 1 Alta Vista - Tiro Pichón | 15 San Pedro Centro | 29 Hispania | 43 Bello Horizonte II - Lindasol |
| 2 Arquillos Cantero | 16 Guadaiza | 30 Huerta Belón | 44 Divina Pastora (II) |
| 3 Ciudad Jardín | 17 La Alzambra - Puerto Banús | 31 Huerto del Café | 45 Huerta de los Cristales |
| 4 Cortijo Blanco | 18 P.I. La Campana | 32 La Cantera | 46 La ermita |
| 5 Divina Pastora | 19 Supermanzana B - Supermanzana D | 33 La Carolina - El Capricho - Santa Margarita | 47 La Torrecilla |
| 6 El Cruce | 20 Supermanzana C - La Campana | 34 La Paz | 48 Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla |
| 7 El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol | 21 Urbanizaciones Nueva Andalucía | 35 Miraflores | 49 Peñuelas |
| 8 Fuente Nueva | 22 Barrio Alto | 36 Molino Viento | 50 Plaza de toros |
| 9 Guadalcántara | 23 Calvario | 37 Puerta del Mar | 51 San Enrique |
| 10 Guadalmina Alta | 24 Centro Marbella | 38 Urbanizaciones Marbella Norte | 52 San José - San Bernabé |
| 11 Guadalmina Baja - Nueva Alcántara | 25 El Barrio | 39 Urbanizaciones Marbella Oeste | 53 Torres Murciano |
| 12 Loreto | 26 El Higueral | 40 Xarblanca | 54 Elviria - Santa María |
| 13 Los Catalanes | 27 El Mirador - Valdeolletas | 41 Arroyo Primero | 55 Marbesa - Hacienda Las Chapas |
| 14 Rodeo Alto | 28 Francisco Norte | 42 Bello Horizonte I | 56 Santa Clara - El Rosario - Vistamar |
| | | | 57 Urbanizaciones Las Chapas Oeste |





5 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5.1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce en nuestro ordenamiento jurídico los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS-** estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos, y regulando en su artículo 13 que dichos Planes deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, PVA, establece en su artículo 6.3 que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el plan autonómico, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo.

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor a los 20 días de su publicación en BOJA. Dicha Ley, sin embargo, sólo incorpora una referencia a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en el artículo 129.4 en relación con el Patrimonio Municipal de Suelo.

5.2 FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana puede contener diferentes significaciones, siendo necesario identificar los múltiples objetivos a los que puede dirigirse un proceso participativo y, en razón de estos, diseñar los mecanismos e indicadores que pueden facilitarlos y evaluarlos, respectivamente.

Podemos afirmar de forma sintética que el objeto del Plan de Participación Ciudadana, consiste en fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

1. que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan.
2. que el Plan atienda las problemáticas esenciales para la población.

3. que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo.

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030 establece en su artículo 4 e) como uno de sus principios rectores el de participación, consignándolo en los siguientes términos:

e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

El proceso participativo del presente Plan propone el desarrollo de una serie de medidas e iniciativas que se inspiran en los siguientes principios:

1. Máxima difusión de contenidos.
2. Elaboración de un diagnóstico compartido.
3. Generación de momentos expansivos (audición, síntesis y consensos).
4. Devolución de resultados.
5. Seguimiento y evaluación en el desarrollo del Plan de Vivienda.



5.3 FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el apartado 7 de la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo editada por la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, el Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en tres fases que son las siguientes:

5.3.1 FASE 1: PREVIO A LA REDACCIÓN DEL PLAN

La fase previa a la redacción del Plan es en la que se lleva a cabo la toma de Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda para la redacción del Documento de Información y Diagnóstico.

5.3.2 FASE 2: DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación. Es la fase en la que debe producirse mayor flujo de información entre los diferentes agentes del proceso para la elaboración del Documento de Programa de Actuación.

5.3.3 FASE 3: GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS permite incorporar a entidades, colectivos y otros agentes interesados en el proceso de implementación y ejecución en la evaluación y seguimiento de las acciones llevadas a cabo.

Estas tres fases de la participación ciudadana deben insertarse, obviamente, en el proceso de elaboración y tramitación del propio Plan Municipal de Vivienda, y nos servirán para estructurar y programar las acciones de participación propuestas como se verá más adelante.

5.4 LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tanto la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda, como el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030, establece cuales son los agentes respecto de los que debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda. Ahora bien, eso no significa que sólo deban participar esos agentes, al no tratarse de un número cerrado, sino que por el

contario puede interpretarse como aquellos agentes que con carácter de mínimo se tendrán en cuenta.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en las últimas dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este nuevo activismo encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión, emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc.,...

Según se recoge en la guía metodológica editada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no.

Y en segundo lugar el de la ciudadanía organizada. Dentro de los organizados tendremos a: el tejido asociativo (asociaciones vecinales, colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...) agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras, asociaciones de consumidores y usuarios y universidades.

En tercer lugar, debemos incluir también el de las administraciones implicadas o con competencias en cuestiones relacionadas con el Plan de Vivienda, las cuales deberán contar también con sus cauces propios o específicos de participación.

5.4.1 TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan tiene una primera intencionalidad relacionada con el hecho de que el mismo sea conocido por el mayor número posible de personas, tanto físicas como



jurídicas, que definiremos como acciones de difusión y una segunda en relación con otras acciones en las que participa la ciudadanía y que van dirigidas para que pueda influir de manera directa o indirecta en las políticas del plan de vivienda. Lo que definiremos como acciones de difusión o comunicación y acciones de participación.

Las acciones participativas podrán ser matizadas también en función de la intensidad o el grado de implicación o participación directa, pudiendo ser acciones de consulta, deliberación o cogestión.

6 EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE MARBELLA

6.1 INTRODUCCIÓN

Ningún proceso participativo es igual a otro, al intervenir múltiples factores en cada uno de ellos que los configuran como procesos únicos y exclusivos de forma que difícilmente serán exportables las experiencias existentes. Ello no quita que deban tenerse en cuenta dichas experiencias, ya que pueden aportar recursos y puntos de vista, así como suponer un test de aquellas cuestiones o herramientas que resultan más útiles respecto a otras que, por el contrario, son más irrelevantes.

Entendemos que para que un proceso se pueda mantener, y tenga utilidad para todos los sujetos intervinientes, el mismo debe basarse en cierto protagonismo colectivo, es decir, que las personas llamadas a participar sientan y compruebe que sus iniciativas, al menos en cierto grado, son tenidas en cuenta por el conjunto del proceso.

En este sentido la participación puede ser proyectada en distintos momentos del desarrollo del proyecto:

- En el diseño inicial o diagnóstico
- En la definición de objetivos, estrategias y programas
- Durante el periodo de información pública
- En el seguimiento y evaluación

El fomento de la participación en los procesos de planificación y gestión espacial significa un desafío para el buen gobierno del territorio. El marco teórico e incluso legal es cada vez más claro: la participación debe producirse desde los momentos iniciales de la formulación de los planes y programas de carácter territorial, urbanístico y ambiental, y de esa forma se recoge en los pliegos que regulan la presente licitación incorporando *ab initio* el trámite de consulta previa establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Un mayor compromiso social mejora la eficiencia de los instrumentos de planificación, al favorecer el cumplimiento de sus objetivos y vincular en la toma de decisiones a la



población que posteriormente se verá afectada por ellas. Y así, aquellos planes que cuentan con la participación activa de la sociedad, son capaces de fomentar acuerdos para que sus diagnósticos, objetivos, estrategias y acciones sean comprendidos e incluso compartidos por la población a la que, en última instancia, se pretende beneficiar. La participación aumenta asimismo la capacidad de los planes para identificar problemas, y proponer soluciones eficaces

Tal y como ya hemos apuntado, se tratan de dos tipos de acciones, las de comunicación y las de participación ciudadana, aunque para poder llegar a una participación, lógicamente tiene que haber un conocimiento y por tanto tiene que haber existido una difusión. No obstante, la difusión asociada a la participación suele estar basada en la generación de documentos y datos a los que se tiene acceso en el marco de acciones preconcebidas y organizadas estrictamente con esa finalidad, existiendo por otro lado acciones puras y simplemente de difusión, es decir que la ciudadanía tenga conocimiento de que se está elaborando el PMVS de la ciudad, así como que significa o que contenido tiene dicho documento.

6.2 HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

En el presente epígrafe se recogen aquellos instrumentos o herramientas que, o bien se han implementado hasta la fecha, o bien se pretenden desarrollar en las fases sucesivas de aprobación y desarrollo del mismo.

La participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, pero sí como complemento que facilita los procesos decisivos, haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes, pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

Este es el objetivo de las herramientas y mecanismos de participación ciudadana que se proponen para el PMVS del TM Marbella y que se enunciarán y describirán a continuación.

6.2.1 ENCUESTA ONLINE ABIERTA

La Encuesta Online Abierta (EOA) es un tipo de acción dirigida a la ciudadanía en

general y funciona tanto como una acción de difusión como de participación.

Este tipo de acción participativa se encuadra en las investigaciones de tipo cuantitativo, al utilizar la encuesta como herramienta fundamental de recogida, análisis y presentación de datos y lo hacen valiéndose de cifras y porcentajes, estadísticas, etc., resultando de gran utilidad a la hora de conocer aspectos 'contables' de la realidad y recoger las respuestas de las personas a ciertas preguntas para después poder operar con ellas.

Se propone la presente encuesta sobre demanda y necesidades de vivienda con el objetivo de conocer el estado de la demanda potencial y necesidades de vivienda en la actualidad, de igual manera podría realizarse a lo largo del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del PMVS, así como de forma periódica y de este modo poder evaluar la futura evolución de las cuestiones planteadas. Con este procedimiento es posible generar una fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política local de vivienda, en función del número de encuestas que finalmente se formalicen.

La encuesta es una técnica de recolección de datos que consta de una serie de preguntas estandarizadas hechas a una muestra representativa de la población de la que buscamos obtener información. Es una técnica útil para la obtención de indicadores representativos de la satisfacción y necesidades de los sujetos encuestados.

Se ha realizado una encuesta online que consiste en la distribución de un cuestionario utilizando internet como medio de distribución. Este método se caracteriza principalmente por ser económico y susceptible de obtener un alto índice de respuesta y mayores indicadores que si se realiza presencialmente, aunque presenta también el inconveniente de no dirigirse a una muestra previamente seleccionada, sino que responderá a aquellos vecinos o vecinas de la ciudad que voluntariamente accedan a rellenarla.

En función de los objetivos perseguidos se ha realizado una encuesta de tipo analítico, dado que se pretende evaluar para poder encontrar las mejores soluciones, frente a las descriptivas que pretenden únicamente documentar el problema.

En relación al tipo de cuestiones planteadas se propone la respuesta cerrada, donde los encuestados deberán elegir alguna de las posibles opciones ya que su principal



ventaja es que son más eficaces al objeto de cuantificar.

Esta operación se propone que aborde de forma específica los siguientes contenidos:

- Cuantificación de la demanda y necesidades de vivienda según tipo (primer acceso, cambio y rehabilitación).
- Características socio-residenciales que motivan dicha necesidad.
- Características de las viviendas necesitadas.
- Capacidad económica de las personas necesitadas de vivienda.
- Percepción de la situación del mercado inmobiliario y de la política de vivienda.

Hay que señalar que la encuesta que se propone tiene una doble intención, de un lado recabar información del titular de la vivienda (persona propietaria o inquilino) y también de aquellas personas que conviven en la unidad familiar del mencionado titular pero que tienen necesidades de emancipación.

Respecto del titular, también nos interesa saber cuáles son las necesidades del mismo (cambio de vivienda o rehabilitación) por lo que en función de las respuestas que el encuestado vaya dando la encuesta irá redirigiendo hacia unas preguntas u otras.

Su contenido se ha definido en los primeros días de ejecución del contrato para que la misma pudiese administrarse desde el inicio de los trabajos, procediéndose a su cierre y análisis antes de finalizar el Documento definitivo de Información y Diagnóstico, no obstante, y dado que la misma ha sido respondida por un número poco significativo de personas, se mantendrá abierta y en funcionamiento también durante el trámite de información pública del Plan tras su aprobación inicial.

6.2.2 INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO PREVIO O AVANCE

Como fase previa a la elaboración de los documentos que habrán de tramitarse formalmente, se ha elaborado un documento previo como primera aproximación diagnóstica cuyo objeto es la identificación de problemas, necesidades y selección, en su caso, de soluciones, incluso orientar y depurar la actual información.

Este documento ha servido de base para la elaboración del documento inicial (reseña sintética del estado actual y de los problemas existentes y justificación de las actuaciones propuestas), conteniendo los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales que han servido de orientación para la redacción del Plan Municipal de

Vivienda y Suelo.

Por tanto, con carácter previo a la elaboración del documento para su aprobación inicial, se ha procedido a la aprobación de un documento previo o avance del Plan, el cual ha sido sometido a información pública para general conocimiento de la ciudadanía, así como para la presentación de aquellas sugerencias o aportaciones que se consideraran oportunas.

En este sentido, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Marbella en sesión celebrada el 9 de mayo de 2022 acordó aprobar el Documento Previo del Plan Municipal de Vivienda, así como, someter el documento a información pública durante el plazo de veinte días en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, abriendo un proceso de participación ciudadana para poder realizar aportaciones y sugerencias al Documento Previo del PMVS.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, un diario de mayor difusión, el tablón de anuncios municipal y en el portal de transparencia, sede electrónica.

6.2.3 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN

La información en un proyecto de estas características debe ser utilizada de forma tal que el soporte en el que dicha información se aloje sea el más útil para el área de la administración responsable del proyecto.

La información geográfica es hoy en día un vector de crecimiento que favorece el conocimiento del entorno y mejora las acciones que se proyectan sobre el territorio abriendo un nuevo canal de difusión y ofreciendo utilidades para su estudio.

Señalar también en este apartado las inmensas posibilidades que ofrecen los SIG en relación con el aspecto participativo, más allá de que facilitando el acceso público a la información y a las tecnologías geográficas ser promueva activamente el conocimiento de la ciudad. Cuanta más información haya disponible, mayor conocimiento y en consecuencia mayores posibilidades de incentivar la participación.

Entendemos que el mayor conocimiento del contenido del PMVS es un objetivo en sí mismo. Además, sin información y conocimiento, se hace difícil la participación, y es por ello que toda la información que pueda ser asociada a una componente espacial



del PMVS ha sido georreferenciada y permanecerá alojada en el SIG del PMVS. Dicho instrumento puede ser fundamental para el debate y participación, una vez que esos datos alojados en ese repositorio puedan ser abiertos y consultados o visualizados por cualquier interesado. Durante todo el proceso de elaboración del Plan, la información que se vaya generando y validando será alojada en dicho SIG estableciéndose en su momento la posibilidad y manera en que dichos datos sean accesibles con carácter general.

Para ello se podrá utilizar una aplicación online de carácter abierto que permita a la ciudadanía o agentes interesados, acceder a las explotaciones geolocalizada que se realicen al efecto y que estarán ubicados en un repositorio de información espacial alojado en la nube que bien podría ser el Sistema de Información Territorial del Ayuntamiento de Marbella, SITMA, o uno libre alternativo y de tipo abierto (tipo QGIS Cloud, Datawrapper, o similar).

6.2.4 ENTREVISTAS A ACTORES CLAVE

El análisis que puedan facilitar los principales actores involucrados será exitoso si se seleccionan a los actores más relevantes del ámbito objeto de intervención.

En este sentido se ha remitido un cuestionario a determinados actores consensuados con el órgano contratación a fin de recabar su opinión sobre determinadas cuestiones relacionadas con la problemática de la vivienda.

CUESTIONARIO ENTREVISTA ACTORES CLAVE

¿Cuáles son los principales problemas en materia de vivienda de la localidad de Marbella?

De dichos problemas ¿cuáles son los que deberían abordarse de manera más urgente? Ordenar la respuesta por orden de prioridades

Para resolver dichos problemas ¿Cuáles son los principales obstáculos o dificultades?

¿qué medidas deben adoptarse de manera prioritaria? Ordenar la respuesta por orden de prioridades.

¿cuáles son los colectivos o personas más afectadas por el problema de la vivienda?

¿qué barrios o zonas de la ciudad son los más representativos de esta problemática?

¿cuáles son los actores fundamentales que deben intervenir en la solución del problema de la vivienda?

¿qué papel le corresponde jugar a cada uno de ellos?

¿existen herramientas o estructuras organizativas que puedan contribuir a ayudar a la solución del problema? ¿cuáles son? ¿crees necesario la creación de alguna? ¿de qué tipo?

La administración del cuestionario, así como el tratamiento del mismo, será llevado a cabo por el equipo redactor que incorporará las conclusiones del mismo al PMVS.

6.2.5 MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS

Una Mesa de Participación Estratégica consiste en una reunión de trabajo, dirigida y moderada por una o dos personas con experiencia en este tipo de sesiones, cuyo objetivo último es la recogida por escrito de elementos de información o de opinión del grupo que asiste a la reunión en relación con determinados aspectos de interés para el mismo. En este caso, la determinación de los objetivos y líneas de intervención del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Son, por tanto, sesiones de trabajo en las que predomina la expresión por escrito y donde los participantes son los propios asistentes. Los talleres tratan de ordenar ideas y recoger información acerca de determinados temas que poseen un interés común o sobre los cuales es posible construir una visión compartida entre diferentes participantes.

Constituyen una técnica de trabajo parecida a las reuniones que se convocan para realizar una “tormenta de ideas” entre personas con conocimiento de los respectivos temas involucrados, apareciendo sus opiniones resumidas por escrito, ordenadas y visualizadas de forma permanente durante la reunión a fin de que las mismas estén presentes a lo largo de todo el proceso de trabajo del taller.

El método principal consiste en la presentación de los diferentes temas por parte del equipo moderador, tras lo cual se van planteando al grupo las diferentes preguntas sustantivas a fin de que cada persona asistente al taller exprese de forma resumida su opinión.

Los objetivos generales que se persiguen son los siguientes:



- Identificar objetivos para el PMVS.
- Establecer un marco o abanico de prioridades de intervención.
- Identificar medidas que deberán ser objeto del PMVS

El PMVS se articula como un instrumento para la plasmación de las líneas políticas en materia de vivienda, por lo que parte de su contenido u orientación responderán a la visión o líneas estratégicas que la organización municipal tenga según su equipo de gobierno y las personas responsables, tanto a nivel directivo como técnico.

Se pretende, por tanto, que esas líneas estratégicas, o esa forma de entender la intervención pública en un ámbito local determinado, puedan quedar recogidas en el PMVS, orientando la labor del equipo redactor para que pueda particularizar y adaptar el documento a la propia realidad y sensibilidad del ente local, así como poder insertar el mismo dentro de otras líneas que actualmente esté desarrollando el Ayuntamiento o se plantee llevar a cabo.

En este sentido se han llevado a cabo dos sesiones de trabajo de la mencionada Mesa Estratégica.

En la primera de ellas el equipo redactor del PMVS hizo una amplia exposición de documento del Plan, mediante la elaboración de un documento específico para la presentación del mismo que comprendía una síntesis de aquellas cuestiones principales.

Tras la mencionada exposición se llevó a cabo un debate entre los asistentes acerca de la presentación señalando aquellas cuestiones de mayor relevancia.

Para la segunda sesión se le hizo llegar a los asistentes el Documento de síntesis y un cuestionario, que junto con el Documento Previo del Plan sirvieron de soporte para realización de una reunión posterior donde se estuvo trabajando en los objetivos y prioridades de intervención del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marbella, así como en los programas y financiación del mismo.

6.2.6 EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS

De conformidad con el procedimiento establecido para la aprobación del PMVS, será necesario un trámite de información pública para que cualquier persona interesada pueda consultar el documento del Plan y realizar aquellas alegaciones que considere

necesarias u oportunas.

En este momento del procedimiento será necesario facilitar a la ciudadanía la consulta completa del documento que haya sido objeto de aprobación inicial, debiendo publicarse el mismo en algún espacio web en el que sea accesible.

De igual manera deberá llevarse a cabo la publicación del acuerdo en el Tablón de Edictos o Boletín que le corresponda, estando abierto el plazo para la presentación de alegaciones durante el plazo que se determine, que no deberá ser inferior a treinta días.

Este es el momento más formalista del proceso participativo y podrán llevarse a cabo actuaciones de difusión y participación, pero teniendo en cuenta que el documento de PMVS ya se encuentra redactado en su totalidad, y que las aportaciones al mismo sólo podrán articularse a través de la presentación de las correspondientes alegaciones.

Ello no impide que puedan llevarse a cabo actuaciones participativas en este momento, y también podrían realizarse exposiciones en lugares estratégicos como Centros Cívicos, coloquios- debates sobre determinados aspectos en algunos lugares relevantes, etc.

6.2.7 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Para poder llevar a cabo el seguimiento y evaluación del Plan, este deberá dotarse de una serie de indicadores, que serán los que nos permitirán, a través de su revisión evolutiva, comprobar si se van cumpliendo sus previsiones de objetivos. Dichos indicadores deberán hacer referencia tanto al cumplimiento de aquellos aspectos de programación que el plan se imponga como aquellos aspectos de la realidad que pretenda transformar o resolver, de forma que se puedan sacar conclusiones sobre si lo pretendido por el Plan está obteniendo los resultados deseados.

Este seguimiento y evaluación debe de realizarse por el Ayuntamiento de Marbella como ente gestor o responsable de la ejecución del Plan, lo que no es óbice para que este apartado se pueda también abrir a la participación ciudadana.



B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

7 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información disponibles se abordará un análisis socio-demográfico de la población residente del TM Marbella al objeto de la estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la relación de la población del residente del TM de Marbella con su entorno, entendiendo como tal a la agrupación de municipios que componen el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga.

A continuación, descendiendo de escala en el análisis, se analizará la evolución reciente de la población municipal sobre sus propios distritos para identificar la tendencia en los saldos individualizados de cada uno de ellos.

Partiendo ya de la situación actual, volvemos a descender de escala y se procederá a desagregar dicha población residente en cada uno de los distritos sobre las diferentes áreas estadísticas que a modo de agrupaciones de barrios se emplearán para cualificar el territorio, incluyendo en este momento la distribución de la población residente por grandes grupos de edad, por sexo y su agrupación en hogares.

Esas mismas desagregaciones territoriales, que serán la escala inferior para compartir la información interesada, se emplearán para cualificar a la población y/o a los hogares residentes en relación con su situación socioeconómica y laboral sobre información disponible en diferentes registros administrativos a partir de indicadores aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía que son re proyectados a las referidas delimitaciones para poder sincronizarlas con los atributos anteriores. Los indicadores que se incorporan en este punto aportan información de carácter demográfico, de pensiones, de relación con la actividad económica y específicas de la agrupación en hogares. En cuanto a las rentas disponibles por los hogares se incluye también información del Atlas de Renta de Hogares del INE para cualificar las áreas estadísticas.

Se incluye también una proyección de población y hogares para estimar la demanda



demográfica. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida permitirá identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección.

En esta distribución se atiende a grupos de especial protección de los contemplados en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

Según el Artículo 5 del Plan VIVE son personas de especial protección beneficiarias las siguientes:

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años
- b) Las personas mayores de 65 años
- c) Las personas con discapacidad.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos.
- f) Las víctimas de la violencia de género
- g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.

- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejía y tetraplejía será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

Se propone a continuación incorporar a los contenidos del análisis y describen diferentes fuentes de información interesadas que tienen que ver con los resultados de la gestión técnica de los Centros de Servicios Sociales municipales que nos permitirá obtener datos agregados a nivel de distrito de:

- Recursos aplicados
- Personas o Familias atendidas o sobre las que se interviene

En base a ello se pretende dar respuesta de forma particularizada al análisis de población que tiene que ver con las personas atendidas por necesidad o riesgo de pérdida de su vivienda habitual y con personas en exclusión social o riesgo de estarlo, así como con personas sin hogar.

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menos recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas. Con ello se procede a segmentar la necesidad de vivienda en necesidad solvente e insolvente.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales (término municipal, distritos, áreas estadísticas/barrios, etc.).



7.1 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA Y SU ENTORNO

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de Marbella con la de los municipios de su entorno, que queda constituido junto a Marbella por los municipios contiguos de Fuengirola, Mijas, Estepona, Casares, Manilva, Ojén, Istán, y Benahavís, siendo dichos municipios los que componen el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga, el cual se encuentra en tramitación. También se adjuntan los datos del TM Málaga y del total provincial. En todos los casos INE 2010-2021.

Según se describe en el referido documento, este grupo de municipios representan casi la cuarta parte de la población de la provincia de Málaga y comparte dos cualidades adicionales con el resto de la provincia: sus municipios costeros aportan el 95% del total población del ámbito y cuentan con una densidad de población muy superior. Respecto a la evolución de la población según los datos del INE, el ámbito ha experimentado en

MUNICIPIO (PROVINCIA)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Benahavís	4.932	5.486	5.980	6.380	6.660	7.105	7.342	7.348	7.989	8.085	7.748	7.829
Casares	5.182	5.331	5.610	5.754	5.744	5.954	5.795	5.743	6.121	6.515	6.883	7.342
Estepona	66.150	65.667	67.101	67.986	66.566	67.080	66.683	66.863	67.012	68.286	70.228	71.925
Fuengirola	71.783	74.054	75.953	77.397	75.856	77.525	77.486	74.929	75.396	80.309	82.837	82.585
Istán	1.486	1.520	1.533	1.398	1.404	1.388	1.399	1.432	1.458	1.469	1.494	1.520
Manilva	14.168	13.810	14.391	14.600	14.451	14.587	14.750	14.589	14.977	15.528	16.439	16.849
Marbella	136.322	138.662	140.473	142.018	138.679	139.537	140.744	141.172	141.463	143.386	147.633	147.958
Mijas	76.362	79.262	82.124	85.600	77.521	79.483	77.769	77.151	80.630	82.742	85.397	86.744
Ojén	2.949	3.244	3.451	3.293	3.326	3.353	3.385	3.517	3.568	3.702	3.816	4.023
Málaga	568.507	568.030	567.433	568.479	566.913	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	578.460	577.405
PROVINCIA MÁLAGA	1.609.557	1.625.827	1.641.098	1.652.999	1.621.968	1.628.973	1.629.298	1.630.615	1.641.121	1.661.785	1.685.920	1.695.651

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA EN EL ENTORNO DE MUNICIPIOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO SUBREGIONAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA, JUNTO A MÁLAGA CAPITAL Y PROVINCIA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE INE 2010-2021

el periodo del 2005 al 2015 un crecimiento que dobla el promedio provincial y autonómico con una tasa casi del 50% frente al 25% y 20% respectivamente.

Según datos del INE 2021, la ciudad de Marbella alcanzó los 147.958 habitantes, que representan algo más del 25% de Málaga capital y casi el 9% provincial.



7.2 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL POR DISTRITOS

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de Marbella desagregada por distritos INE 2010-2021.

Si bien en el período de tiempo mostrado se mantiene la clasificación de estos por tamaño de población, dónde el distrito más poblado es Marbella Oeste con más del 30% del total población municipal, San Pedro de Alcántara y Marbella Este ocupan la posición central con porcentajes en torno al 25% del total cada uno de ellos y Nueva Andalucía y Las Chapas ocupan la última posición con porcentajes también individuales en torno al 10% del total; se observa que la evolución al alza es una constante en todos los distritos aunque con incrementos diferenciados para cada uno de ellos. El crecimiento municipal acumulado ronda el 10% en el período considerado, mantenido igual por Las Chapas, pero ese crecimiento asciende hasta el 16% y el 18% en Nueva Andalucía y San Pedro respectivamente y se mantiene en porcentajes de una sola cifra en el resto de distritos, resultando prácticamente nulo en Marbella Este.

ID	DISTRITO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	33.891	34.240	34.565	37.175	36.774	37.195	37.814	38.203	38.386	38.789	40.010	39.831
2	NUEVA ANDALUCÍA	14.441	15.117	15.867	14.478	14.171	14.400	14.561	14.647	14.696	15.322	16.168	16.680
3	MARBELLA OESTE	42.558	43.222	43.434	43.419	41.999	42.043	42.299	43.895	43.726	43.814	44.785	44.650
4	MARBELLA ESTE	33.284	33.176	33.097	34.473	34.245	34.484	34.712	33.064	33.146	33.431	33.877	33.724
5	LAS CHAPAS	12.148	12.907	13.510	12.473	11.490	11.415	11.358	11.363	11.509	12.030	12.793	13.073
	TM MARBELLA	136.322	138.662	140.473	142.018	138.679	139.537	140.744	141.172	141.463	143.386	147.633	147.958

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA DESAGREGADA POR DISTRITOS MUNICIPALES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE INE 2010-2021



7.3 DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CON DISTRIBUCIÓN DE HOGARES Y POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD Y SEXO

La población de la ciudad de Marbella se agrupa por grandes grupos de edad (menores de 15, 15-34, 35-64, y de 65 años y más) y se procede a su distribución por cada uno de los 5 distritos urbanos de la ciudad de Marbella, incorporándose también la segregación por sexo y su agrupación en hogares por cada uno de los distritos.

Esta batería de indicadores nos permitirá cualificar el territorio en función de los mismos e identificar concentraciones y/o dispersiones de cada uno de ellos en cada ámbito territorial.

El barrio más poblado es San Pedro Centro y se encuentra en el Distrito San Pedro de Alcántara, seguido de Miraflores en el Distrito Marbella Oeste y de Divina Pastora en el Distrito Marbella Este.

Respecto a la distribución por edad, el 46% de la población se encuentra en la franja entre 35 y 64 y el 39% tiene menos de 35 años, representando el colectivo de personas de 65 años o más un porcentaje del 15%. Dicho porcentaje de personas mayores se encuentra dos puntos por debajo de la media nacional que es de un 17%.

BARRIO / DISTRITO	POB	0-14	15-34	35-64	65+	MUJ	HOM	HOG
Alta Vista - Tiro Pichón	1.710	259	424	790	237	52%	48%	631
Arquillos Cantero	2.592	456	603	1.216	317	52%	48%	978
Ciudad Jardín	2.554	413	626	1.215	300	51%	49%	925
Cortijo Blanco	1.820	297	396	833	294	52%	48%	784
Divina Pastora	1.178	151	311	519	197	54%	46%	436
El Cruce	1.736	213	393	758	372	52%	48%	650
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	2.270	400	497	1.090	283	49%	51%	817
Fuente Nueva	3.338	620	845	1.659	214	51%	49%	1.208
Guadalcántara	2.669	444	611	1.180	434	53%	47%	971
Guadalmina Alta	2.501	461	472	1.161	407	54%	46%	1.127
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	3.451	604	712	1.554	581	54%	46%	1.450
Loreto	1.141	177	267	509	188	52%	48%	431

BARRIO / DISTRITO	POB	0-14	15-34	35-64	65+	MUJ	HOM	HOG
Los Catalanes	1.594	223	360	682	329	52%	48%	586
Rodeo Alto	2.503	495	552	1.257	199	50%	50%	1.026
San Pedro Centro	8.774	1.248	2.065	3.998	1.463	53%	47%	3.346
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	39.831	6.461	9.134	18.421	5.815	52%	48%	15.366
Guadaiza	1.458	251	367	693	147	53%	47%	669
La Alzambra - Puerto Banús	3.764	646	836	1.744	538	52%	48%	1.743
P.I. La Campana	2.282	467	568	1.041	206	50%	50%	830
Supermanzana B - Supermanzana D	3.202	484	663	1.542	513	52%	48%	1.532
Supermanzana C - La Campana	2.622	402	659	1.233	328	50%	50%	1.097
Urbanizaciones Nueva Andalucía	3.352	540	752	1.575	485	52%	48%	1.426
NUEVA ANDALUCÍA	16.680	2.790	3.845	7.828	2.217	52%	48%	7.297
Barrio Alto	1.883	235	417	888	343	51%	49%	761
Calvario	2.048	235	443	955	415	56%	44%	868
Centro Marbella	1.006	148	227	451	180	52%	48%	417
El Barrio	1.120	133	257	504	226	52%	48%	453
El Higueral	1.659	271	424	791	173	51%	49%	533
El Mirador - Valdeolletas	1.606	285	366	714	241	51%	49%	593
Francisco Norte	3.520	372	760	1.568	820	55%	45%	1.648
Hispania	1.734	214	434	821	265	52%	48%	654
Huerta Belón	4.625	567	1.066	2.106	886	54%	46%	1.991
Huerto del Café	1.483	290	320	702	171	51%	49%	545
La Cantera	1.251	175	300	565	211	52%	48%	424
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	3.317	491	715	1.514	597	53%	47%	1.522
La Paz	1.149	134	270	518	227	52%	48%	497
Miraflores	7.077	966	1.626	3.172	1.313	52%	48%	2.669
Molino Viento	1.569	188	273	713	395	55%	45%	751
Puerta del Mar	1.702	174	312	799	417	56%	44%	814
Urbanizaciones	1.571	252	396	726	197	50%	50%	538



BARRIO / DISTRITO	POB	0-14	15-34	35-64	65+	MUJ	HOM	HOG
Marbella Norte								
Urbanizaciones Marbella Oeste	4.601	826	963	2.149	663	31%	69%	1.983
Xarblanca	1.729	306	422	882	119	52%	48%	565
MARBELLA OESTE	44.650	6.262	9.991	20.538	7.859	49%	51%	18.226
Arroyo Primero	5.489	857	1.301	2.641	690	35%	65%	2.155
Bello Horizonte I	1.574	217	415	767	175	51%	49%	572
Bello Horizonte II - Lindasol	1.591	282	373	804	132	51%	49%	566
Divina Pastora (II)	6.422	872	1.506	2.919	1.125	52%	48%	2.498
Huerta de los Cristales	1.187	135	257	513	282	53%	47%	475
La ermita	2.779	538	676	1.290	275	51%	49%	1.086
La Torrecilla	1.184	193	248	578	165	50%	50%	401
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	2.262	283	484	1.005	490	53%	47%	1.019
Peñuelas	1.792	254	376	860	302	53%	47%	692
Plaza de toros	4.123	647	1.010	1.951	515	50%	50%	1.466
San Enrique	2.074	325	486	909	354	53%	47%	786
San José - San Bernabé	1.489	199	378	646	266	53%	47%	593
Torres Murciano	1.758	246	438	822	252	51%	49%	712
MARBELLA ESTE	33.724	5.048	7.948	15.705	5.023	49%	51%	13.021
Elviria - Santa María	3.022	473	642	1.354	553	52%	48%	1.314
Marbesa - Hacienda Las Chapas	4.007	664	744	1.930	669	50%	50%	1.773
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	3.462	587	716	1.635	524	52%	48%	1.413
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	2.582	497	486	1.238	361	51%	49%	1.099
LAS CHAPAS	13.073	2.221	2.588	6.157	2.107	51%	49%	5.599
TM MARBELLA	147.958	22.782	33.506	68.649	23.021	51%	49%	59.509

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRANDES GRUPOS DE EDAD, PORCENTAJE DE MUJERES Y HOMBRES Y NÚMERO DE HOGARES POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTINUO, INE

7.4 DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CUALIFICADAS CON LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL DE POBLACIÓN RESIDENTE Y HOGARES BASADOS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS A PARTIR DE INDICADORES DEL IECA

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) ha publicado recientemente (diciembre 2020) un nuevo sistema de indicadores estadísticos sobre población y hogares por secciones censales de toda Andalucía: Estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos.

Es una actividad producto de un proyecto experimental de integración y conciliación de fuentes administrativas y estadísticas de base poblacional cuya finalidad es la interconexión y el aprovechamiento estadístico de la información a nivel individual procedente de diversos registros administrativos de ámbito socioeconómico. Partiendo de la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) como infraestructura vertebradora del proyecto. Las fuentes interconectadas aportan información sobre las distintas situaciones individuales recogidas en ellas con cobertura poblacional exhaustiva.

Para este fin, el procesamiento general aplicado consiste en fusionar coherentemente a nivel individual la información proveniente de los ficheros de origen administrativo, mediante técnicas probabilísticas de enlace de registros, con objeto de proporcionar una base apropiada para practicar un enfoque multidimensional en el estudio de la población residente en Andalucía.

Este sistema de indicadores emplea como ámbito territorial la sección censal, es decir, ofrece datos a escala inframunicipal y, por otro lado, los indicadores se han calculado tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal se encuentran organizadas en cuatro áreas temáticas:

- Indicadores demográficos
- Indicadores de pensiones contributivas



- Indicadores de relación con la actividad económica
- Indicadores de hogares

7.4.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los indicadores siguientes:

Edad media de la población (I15): Es la media aritmética de las edades de la población objeto de estudio.

Edad mediana de la población (I2): Es la mediana de las edades de la población objeto de estudio.

Porcentaje de menores de edad (I16): Representa el número de personas menores de 18 años por cada cien personas de la población total.

Porcentaje de personas mayores (I17): Representa el número de personas de 65 años o más por cada cien personas de la población total.

Índice de envejecimiento (I1): Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

Índice de ancianidad (I4): Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

Índice de dependencia (I3): Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

Densidad nocturna de población (I22): Representa el número de personas residentes por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada de la sección censal. Se considera superficie habitada de la sección censal la que se solapa con las cuadrículas de 250 m de lado de la malla de población generada en la actividad Distribución espacial de la población en Andalucía.

BARRIO / DIST	I-15	I-2	I-16	I-17	I-1	I-4	I-3	I-22
Alta Vista - Tiro Pichón	41	41	19	14	83	10	45	2.258
Arquillos Cantero	38	39	22	12	62	6	48	25.158
Ciudad Jardín	38	39	22	11	59	8	42	11.016
Cortijo Blanco	41	42	20	16	86	5	51	3.000

BARRIO / DIST	I-15	I-2	I-16	I-17	I-1	I-4	I-3	I-22
Divina Pastora	42	42	16	16	116	12	43	48.119
El Cruce	43	42	15	20	144	11	51	28.622
El Gamonal	38	41	24	11	54	9	47	1.038
Fuente Nueva	36	38	24	6	30	8	38	13.804
Guadalcantera	40	41	20	16	88	9	51	18.773
Guadalmina Alta	40	41	21	17	88	15	56	2.126
Guadalmina Baja	40	41	22	16	83	9	57	1.305
Loreto	41	40	19	17	96	14	52	28.633
Los Catalanes	43	42	18	20	124	15	58	35.337
Rodeo Alto	36	38	23	8	40	8	42	3.101
San Pedro Centro	41	41	18	16	101	13	47	31.819
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	40	41	21	15	81	10	50	13.140
Guadaiza	37	38	21	9	50	11	39	5.801
Puerto Banús	40	41	20	15	83	12	48	1.891
P.I. La Campana	35	36	26	9	38	10	46	18.870
Supermanzana B - D	41	41	18	15	89	7	46	1.119
Supermanzana C	40	41	18	13	76	10	41	8.050
Nueva Andalucía	39	40	22	13	63	6	49	925
NUEVA ANDALUCÍA	39	40	20	13	73	8	47	2.853
Barrio Alto	43	45	15	18	131	18	48	22.177
Calvario	44	44	15	20	150	11	50	16.246
Centro Marbella	41	42	19	16	95	21	49	12.697
El Barrio	43	44	16	20	141	13	52	31.891
El Higueral	38	42	23	9	49	11	40	5.850
El Mirador - Valdeolletas	40	41	22	16	79	10	55	2.524
Francisco Norte	45	45	13	22	192	12	52	12.619
Hispania	40	41	20	13	77	7	41	14.497
Huerta Belón	43	44	17	18	135	10	49	18.248
Huerto del Café	38	41	25	12	55	4	49	5.974
La Cantera	41	42	18	16	97	10	47	4.827
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	41	43	19	16	97	7	50	1.984
La Paz	45	45	14	19	155	21	44	25.468
Miraflores	42	43	18	18	127	13	51	32.960
Molino Viento	46	45	15	24	181	14	60	6.980



BARRIO / DIST	I-15	I-2	I-16	I-17	I-1	I-4	I-3	I-22
Puerta del Mar	46	46	13	23	192	15	54	16.579
Marbella Norte	40	42	20	12	69	6	40	1.363
Marbella Oeste	23	24	14	8	38	4	30	345
Xarblanca	36	40	25	6	27	4	37	7.050
MARBELLA OESTE	39	40	16	16	114	10	46	10.811
Arroyo Primero	26	27	14	8	42	5	28	13.953
Bello Horizonte I	40	43	18	11	70	4	36	1.418
Bello Horizonte II	37	40	23	8	40	4	39	3.583
Divina Pastora	42	42	17	17	113	15	48	58.401
Huerta de los Cristales	44	44	15	21	164	11	53	22.738
La Ermita	36	38	24	9	43	4	45	4.100
La Torreçilla	43	45	15	17	133	4	41	4.094
La Bajadilla	44	45	15	21	158	10	51	11.052
Peñuelas	42	41	18	17	105	17	49	38.327
Plaza de toros	39	39	19	11	67	11	42	25.664
San Enrique	41	41	20	17	94	15	53	27.693
San José - San Bernabé	42	42	16	18	123	14	47	12.956
Torres Murciano	40	41	19	14	84	10	44	56.723
MARBELLA ESTE	38	39	18	14	89	10	43	25.194
Elviria - Santa María	42	43	20	18	97	7	56	880
Marbesa - Hacienda Las Chapas	41	42	19	17	98	9	53	899
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	40	42	23	15	74	13	53	947
Las Chapas Oeste	39	41	23	13	64	9	53	723
LAS CHAPAS	41	42	21	16	86	10	53	866
TM MARBELLA	39	40	19	15	91	10	48	9.793

INDICADORES DEMOGRÁFICOS: I15 EDAD MEDIA, I2 EDAD MEDIANA, I16 PORCENTAJE DE MENORES, I17 PORCENTAJE DE MAYORES, I1 ÍND. DE ENVEJECIMIENTO, I4 ÍND. DE ANCIANIDAD, I3 ÍND. DE DEPENDENCIA, I22 DENSIDAD NOCTURNA DE POBLACIÓN; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP, ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.4.2 INDICADORES DE PENSIONES

El área de **Indicadores de pensiones** contributivas está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de pensionistas de jubilación con pensión inferior al 60% del importe

mediano de las pensiones de jubilación (I7): Representa el número de perceptores de pensiones contributivas de jubilación con un importe inferior al 60% de la mediana de los importes de las pensiones de jubilación de Andalucía por cada cien perceptores de pensiones contributivas de jubilación.

Índice de cobertura de las pensiones contributivas en los mayores (I8): Representa el número de personas de 65 y más años que perciben alguna pensión contributiva por cada cien personas de 65 y más años.

Ratio de afiliados a la Seguridad Social por pensionista (I9): Representa el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas.

Mediana del importe bruto de las pensiones contributivas (I20): Es la mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas.

BARRIO / DISTRITO	I-7	I-8	I-9	I-20
Alta Vista - Tiro Pichón	6	67	295	918
Arquillos Cantero	1	67	278	819
Ciudad Jardín	2	69	388	836
Cortijo Blanco	12	56	272	852
Divina Pastora	3	74	234	787
El Cruce	6	71	195	871
El Gamonal	3	57	433	804
Fuente Nueva	3	73	523	752
Guadalcántara	5	65	271	836
Guadalmina Alta	15	34	464	811
Guadalmina Baja	11	45	316	788
Loreto	10	70	226	720
Los Catalanes	3	73	189	786
Rodeo Alto	10	31	732	677
San Pedro Centro	4	68	251	781
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	7	55	359	794
Guadaíza	7	53	492	745
Puerto Banús	12	30	447	836
P.I. La Campana	2	62	449	738



BARRIO / DISTRITO	I-7	I-8	I-9	I-20
Supermanzana B - D	14	28	568	677
Supermanzana C	7	54	329	823
Nueva Andalucía	9	30	470	745
NUEVA ANDALUCÍA	10	34	475	760
Barrio Alto	4	69	226	783
Calvario	6	65	227	838
Centro Marbella	9	66	258	713
El Barrio	7	72	194	723
El Higueral	7	65	453	1.037
El Mirador - Valdeolletas	9	53	319	851
Francisco Norte	7	58	211	907
Hispania	7	74	308	853
Huerta Belón	8	65	258	902
Huerto del Café	1	72	380	1.046
La Cantera	5	72	251	1.073
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	8	45	341	941
La Paz	6	66	232	955
Miraflores	4	71	249	864
Molino Viento	10	55	189	853
Puerta del Mar	12	56	202	836
Marbella Norte	8	63	347	1.028
Marbella Oeste	6	19	325	425
Xarblanca	2	68	720	950
MARBELLA OESTE	7	52	284	801
Arroyo Primero	3	47	252	586
Bello Horizonte I	5	66	372	895
Bello Horizonte II	7	61	597	836
Divina Pastora	3	71	212	815
Huerta de los Cristales	2	74	178	970
La Ermita	2	62	416	829
La Torrecilla	7	60	337	946
La Bajadilla	7	65	200	836
Peñuelas	5	68	211	696
Plaza de toros	3	73	306	773

BARRIO / DISTRITO	I-7	I-8	I-9	I-20
San Enrique	4	75	207	836
San José - San Bernabé	5	73	207	863
Torres Murciano	2	74	272	875
MARBELLA ESTE	4	65	275	788
Elviria - Santa María	15	33	413	807
Marbesa - Hacienda Las Chapas	15	27	548	731
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	15	45	392	721
Las Chapas Oeste	12	36	481	876
LAS CHAPAS	14	34	477	775
TM MARBELLA	9	48	370	785

INDICADORES DE PENSIONES CONTRIBUTIVAS: 17 PORCENTAJE DE PENSIONISTAS DE JUBILACIÓN CON PENSIÓN INFERIOR AL 60% DEL IMPORTE MEDIANO DE LAS PENSIONES DE JUBILACIÓN, 18 ÍNDICE DE COBERTURA DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS EN LOS MAYORES, 19 RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA, 120 MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.4.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El área de **Indicadores de relación con la actividad económica** está formada por los indicadores que se adjuntan. Para una correcta interpretación de sus definiciones, ha de tenerse en cuenta que:

- Se consideran personas registradas como empleadas las afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral y los mutualistas activos de MUFACE.
- Se consideran personas registradas como desempleadas los demandantes de empleo no ocupados.
- Se consideran personas con actividad registrada las personas registradas como empleadas o desempleadas.

Las definiciones de las tasas e indicadores y sus unidades de medida son las siguientes:

Tasa de actividad registrada (I10): Representa el número de personas registradas como empleadas o desempleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.



Tasa de empleo registrado (I11): Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de desempleo registrado (I12): Representa el número de personas registradas como desempleadas por cada cien personas con actividad registrada.

Tasa de desempleo registrado de larga duración (I13): Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada.

Porcentaje de parados registrados de larga duración (I14): Representa el número de personas demandantes de empleo en situación de paro registrado durante un periodo superior a un año por cada cien personas demandantes de empleo en situación de paro registrado.

BARRIO / DISTRITO	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14
Alta Vista - Tiro Pichón	64	55	14	6	42
Arquillos Cantero	66	49	26	10	36
Ciudad Jardín	67	56	17	6	35
Cortijo Blanco	51	41	20	7	35
Divina Pastora	66	54	18	7	39
El Cruce	64	51	21	8	35
El Gamonal	64	54	16	6	38
Fuente Nueva	67	54	19	6	31
Guadalcántara	61	51	17	6	34
Guadalmina Alta	56	49	12	4	32
Guadalmina Baja	49	42	15	6	38
Loreto	63	49	23	8	34
Los Catalanes	63	51	19	6	31
Rodeo Alto	54	45	17	5	27
San Pedro Centro	61	48	21	6	29
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	58	48	17	6	34
Guadaiza	67	53	20	6	29
Puerto Banús	48	32	16	5	32
P.I. La Campana	68	56	18	5	29
Supermanzana B - D	48	39	16	5	30

BARRIO / DISTRITO	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14
Supermanzana C	60	45	24	8	32
Nueva Andalucía	48	39	19	8	40
NUEVA ANDALUCÍA	51	39	18	6	34
Barrio Alto	63	50	20	8	40
Calvario	60	50	17	6	34
Centro Marbella	57	47	17	4	23
El Barrio	63	50	21	7	32
El Higueral	65	58	11	3	32
El Mirador - Valdeolletas	61	53	13	7	49
Francisco Norte	54	44	19	5	27
Hispania	66	55	18	6	33
Huerta Belón	60	49	18	6	36
Huerto del Café	72	63	13	5	37
La Cantera	66	55	17	7	39
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	51	44	14	4	31
La Paz	56	46	17	7	41
Miraflores	66	54	18	6	34
Molino Viento	52	43	18	5	29
Puerta del Mar	55	44	20	5	26
Marbella Norte	62	55	11	4	32
Marbella Oeste	28	25	6	2	17
Xarblanca	68	60	13	4	34
MARBELLA OESTE	52	44	15	5	29
Arroyo Primero	46	37	13	4	23
Bello Horizonte I	63	52	17	6	35
Bello Horizonte II	67	56	17	6	33
Divina Pastora	64	49	23	7	29
Huerta de los Cristales	65	52	20	6	28
La Ermita	65	49	24	8	30
La Torrecilla	67	55	18	8	44
La Bajadilla	60	47	21	7	32
Peñuelas	62	48	23	8	37
Plaza de toros	67	50	26	9	34
San Enrique	65	50	23	7	31



BARRIO / DISTRITO	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14
San José - San Bernabé	62	50	20	7	37
Torres Murciano	66	54	18	6	31
MARBELLA ESTE	61	48	20	7	31
Elviria - Santa María	54	47	14	5	33
Marbesa - Hacienda Las Chapas	50	41	17	4	26
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	56	48	15	4	23
Las Chapas Oeste	52	47	10	3	35
LAS CHAPAS	52	45	14	4	28
TM MARBELLA	54	44	16	5	31

INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA: I10 TASA DE ACTIVIDAD REGISTRADA, I11 TASA DE EMPLEO REGISTRADO, I12 TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO, I13 TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN, I14 PORCENTAJE DE PARADOS REGISTRADOS DE LARGA DURACIÓN; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020.
IECA

7.4.4 INDICADORES DE HOGARES

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de población en hogares unipersonales (I5): Representa el número de personas que viven solas por cada cien personas de la población total.

Índice de soledad (I6): Representa el número de personas de 65 y más años que viven solas por cada cien personas de 65 y más años.

Porcentaje de hogares unipersonales (I18): Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

Tamaño medio del hogar (I19): Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.

BARRIO / DISTRITO	I-5	I-6	I-18	I-19
Alta Vista - Tiro Pichón	9	45	23	2,71
Arquillos Cantero	11	61	28	2,65
Ciudad Jardín	8	46	21	2,76
Cortijo Blanco	17	50	39	2,32

BARRIO / DISTRITO	I-5	I-6	I-18	I-19
Divina Pastora	9	59	25	2,70
El Cruce	9	45	25	2,67
El Gamonal	9	47	24	2,78
Fuente Nueva	9	62	24	2,76
Guadalcantera	10	49	26	2,75
Guadalmina Alta	18	60	39	2,22
Guadalmina Baja	14	54	34	2,38
Loreto	11	60	29	2,65
Los Catalanes	10	48	27	2,72
Rodeo Alto	15	61	36	2,44
San Pedro Centro	12	56	31	2,62
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	13	55	31	2,53
Guadaiza	19	57	40	2,18
Puerto Banús	20	62	44	2,16
P.I. La Campana	9	55	24	2,75
Supermanzana B - D	22	65	46	2,09
Supermanzana C	15	56	35	2,39
Nueva Andalucía	16	59	38	2,35
NUEVA ANDALUCÍA	18	61	41	2,25
Barrio Alto	15	55	36	2,48
Calvario	16	53	37	2,36
Centro Marbella	15	59	36	2,41
El Barrio	13	44	33	2,47
El Higueral	5	47	17	3,11
El Mirador - Valdeolletas	9	47	25	2,71
Francisco Norte	21	61	45	2,13
Hispania	10	43	26	2,65
Huerta Belón	16	56	38	2,32
Huerto del Café	9	50	25	2,72
La Cantera	6	39	18	2,95
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	19	57	42	2,18
La Paz	18	63	42	2,31
Miraflores	10	47	26	2,66
Molino Viento	22	58	46	2,09



BARRIO / DISTRITO	I-5	I-6	I-18	I-19
Puerta del Mar	21	62	45	2,09
Marbella Norte	6	42	18	2,92
Marbella Oeste	10	38	23	1,36
Xarblanca	6	59	17	3,06
MARBELLA OESTE	15	52	34	2,17
Arroyo Primero	8	37	20	1,72
Bello Horizonte I	8	49	23	2,75
Bello Horizonte II	9	49	26	2,81
Divina Pastora	12	53	31	2,58
Huerta de los Cristales	14	49	34	2,50
La Ermita	12	58	31	2,56
La Torrecilla	5	33	14	2,95
La Bajadilla	19	51	43	2,22
Peñuelas	11	53	28	2,59
Plaza de toros	8	60	23	2,81
San Enrique	11	53	29	2,64
San José - San Bernabé	12	49	30	2,51
Torres Murciano	12	56	28	2,47
MARBELLA ESTE	11	50	28	2,44
Elviria - Santa María	16	49	37	2,30
Marbesa - Hacienda Las Chapas	19	49	43	2,26
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	15	54	35	2,45
Las Chapas Oeste	15	57	36	2,35
LAS CHAPAS	17	52	39	2,33
TM MARBELLA	15	54	35	2,32

INDICADORES DE HOGARES: I5 PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES, I6 ÍNDICE DE SOLEDAD, I18 PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES, I19 TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.5 DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS EN ÁREAS ESTADÍSTICAS CON CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES A PARTIR DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de 2019 con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto experimental, que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

A finales de 2022 el Atlas de distribución de Renta de los Hogares, según está previsto, dejará de figurar como estadística experimental y estos datos se integrarán en el propio Censo de Población y Viviendas de 2021, que proporcionaría esta información como



parte de las variables de contexto (las que no se obtienen a nivel individual sino a niveles más agregados), tal como está previsto en el proyecto censal próximo.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de **'Renta de los Hogares'** sobre el territorio a la vez que situamos la demanda de vivienda, desagregados a nivel de sección censal, barrio y distrito, según la disponibilidad, pudiendo incorporar el dato económico para caracterizar a la demanda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de **'esfuerzo familiar'** como indicador propio de la ciudad de Marbella y respecto a la orientación de las estrategias o programas del PMVS.

La renta media bruta de los hogares, según los últimos datos disponibles correspondientes al ejercicio 2019, asciende a la suma de 34.298 € anuales. En este sentido los Distritos con mayores niveles de renta media son el Distrito Las Chapas, seguido de Marbella Oeste, San Pedro, Nueva Andalucía y Marbella Este. Aunque los barrios con mayores niveles de renta se encuentran en el Distrito Marbella Oeste. (Urbanizaciones Marbella Norte, El higueral, Valdeolletas y La Cantera). Por el contrario, el barrio con menor nivel de renta se encuentra en el Marbella Este y es el de Arroyo Primero.

El INE ha comenzado a publicar el Atlas de Distribución de Renta de los Hogares, ADRH, que consiste en la construcción de indicadores estadísticos de renta media y su distribución a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información de población del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la Agencia Tributaria, AEAT.

- Renta media y mediana por persona y por hogar
- Renta bruta media por persona y por hogar
- Distribución por fuentes de ingreso
- Porcentaje de población con ingresos por debajo, o por encima, de determinados niveles de renta.

BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019
Alta Vista - Tiro Pichón	27.278	30.074	31.343	33.141	45.506
Arquillos Cantero	30.964	31.174	34.808	35.976	29.381
Ciudad Jardín	23.551	24.033	26.117	27.685	34.201
Cortijo Blanco	37.336	38.303	39.041	42.207	34.190
Divina Pastora	24.461	27.524	28.584	30.604	28.453
El Cruce	26.710	27.934	28.896	30.726	32.402
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	22.832	25.282	26.359	27.644	44.044
Fuente Nueva	25.178	26.750	28.546	30.810	31.605
Guadalcantera	23.461	25.007	26.277	27.965	32.703
Guadalmina Alta	27.006	29.354	31.993	31.906	35.314
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	27.769	28.258	28.939	31.060	38.504
Loreto	32.798	34.822	38.058	42.089	27.639
Los Catalanes	29.525	30.838	30.592	30.573	29.394
Rodeo Alto	30.072	30.581	33.024	32.727	30.231
San Pedro Centro	24.034	28.946	31.000	32.581	30.127
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	26.856	29.071	30.806	32.441	34.140
Guadaiza	20.151	20.842	22.022	22.984	28.420
La Alzambra - Puerto Banús	22.595	25.187	27.036	28.426	30.518
P.I. La Campana	22.674	25.160	26.452	28.882	29.884
Supermanzana B - Supermanzana D	22.478	24.297	25.341	25.692	34.300
Supermanzana C - La Campana	36.313	34.339	37.021	39.834	23.930
Urbanizaciones Nueva Andalucía	32.614	34.119	36.087	37.992	32.591
NUEVA ANDALUCÍA	26.138	27.324	28.993	30.635	31.392
Barrio Alto	25.507	27.354	28.336	29.905	32.277
Calvario	37.563	37.439	38.655	41.321	36.595
Centro Marbella	28.504	30.119	31.390	33.317	33.587
El Barrio	29.824	30.521	32.034	31.952	32.274
El Higueral	31.603	36.345	38.049	40.404	54.693
El Mirador - Valdeolletas	28.553	31.648	33.130	36.055	54.645
Francisco Norte	31.834	33.094	33.391	35.498	33.084
Hispania	29.469	32.029	32.918	33.892	38.041
Huerta Belón	27.328	29.485	30.996	33.143	39.642
Huerto del Café	26.087	27.437	28.520	30.239	41.964
La Cantera	41.023	43.080	45.777	49.640	52.924



BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	24.104	25.930	27.896	31.013	41.449
La Paz	30.328	32.342	32.646	34.537	33.526
Miraflores	29.481	30.200	31.047	32.125	36.022
Molino Viento	31.061	33.594	34.245	37.956	37.165
Puerta del Mar	45.811	48.176	47.253	47.469	37.001
Urbanizaciones Marbella Norte	46.129	48.152	47.542	51.262	57.008
Urbanizaciones Marbella Oeste	25.483	27.994	27.649	31.364	25.311
Xarblanca	28.766	29.521	30.678	32.063	48.048
MARBELLA OESTE	30.681	32.396	33.336	35.309	36.295
Arroyo Primero	33.268	36.472	38.154	40.077	22.320
Bello Horizonte I	22.391	23.095	24.050	25.798	43.567
Bello Horizonte II - Lindasol	24.499	25.501	26.176	28.559	39.366
Divina Pastora	27.144	28.919	30.046	31.884	29.188
Huerta de los Cristales	27.735	28.702	29.788	31.812	33.273
La Ermita	29.358	36.513	31.319	34.475	26.987
La Torreçilla	29.330	29.988	31.206	32.598	45.313
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	23.894	25.530	26.184	27.125	31.591
Peñuelas	26.238	27.764	29.230	31.746	28.041
Plaza de toros	26.188	28.723	29.801	31.293	29.888
San Enrique	23.536	23.462	24.234	25.330	29.304
San José - San Bernabé	27.589	28.545	29.254	30.335	31.389
Torres Murciano	24.566	25.821	28.550	28.096	33.463
MARBELLA ESTE	26.998	28.931	29.797	31.466	30.053
Elviria - Santa María	32.674	34.540	37.768	40.526	37.088
Marbesa - Hacienda Las Chapas	34.401	35.972	38.226	41.124	29.456
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	37.296	36.602	39.464	44.068	41.899
Urbanizaciones Las Chapas Oeste				28.624	47.331
LAS CHAPAS	34.790	35.705	38.486	38.586	37.328
TM MARBELLA	28.530	30.339	31.599	33.372	34.298

EVOLUCIÓN DE RENTA BRUTA FAMILIAR DECLARADA POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA, 2015 A 2019. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE.

7.6 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

Para realizar las proyecciones se tendrán en consideración, según se describe, las siguientes fuentes de información:

Ayuntamiento de Marbella, Padrón municipal de Habitantes

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA: Base de Datos Longitudinal de Población, Registro de población, y Proyección de Hogares

Instituto Nacional de Estadística, INE: Proyecciones de Población.

El IECA tiene publicados, entre otros, los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035, que explora los cambios que experimentarán el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias. Es una proyección derivada que se sustenta en los resultados de la Proyección de Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales, desagregando los resultados por tipo de hogar. Se elabora para obtener los grupos humanos de convivencia o co-residencia. Tal ejercicio, ha de basarse en alguna fuente de información que nos permita analizar las dinámicas recientes en las relaciones de convivencia. El IECA ha optado por utilizar para ello la Encuesta de Población Activa, EPA, que realiza el Instituto Nacional de Estadística, INE, desde 1964. Es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a la población que reside en viviendas familiares principales. En esta encuesta se recoge información acerca de las relaciones de parentesco que los miembros del hogar mantienen entre sí, sus edades y sexos. La EPA permite analizar la estructura de los hogares de dos formas diferentes. En primer lugar, la EPA contiene información relativa a la relación de cada miembro con la persona principal, la persona que el propio hogar inscribe en primer lugar en el cuestionario.

Recientemente el INE ha publicado las Proyecciones de Población 2020-2070 (septiembre de 2020) en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración.



En esas condiciones, el efecto de la COVID-19 que se ha contemplado en las hipótesis es:

Se proyecta una disminución de los movimientos migratorios con el exterior, de forma que se rompe la tendencia de los últimos años. El saldo migratorio en 2020 sería positivo, pero muy bajo. Desde 2021 se proyecta un paulatino aumento, pero sin alcanzar los niveles observados en los años anteriores. Esto hace que la población crezca durante los primeros años de la proyección más lentamente de lo previsto en proyecciones anteriores.

Se proyecta que la mortalidad se va a ver afectada solo durante 2020. El año 2021 se proyecta con una mortalidad normal.

No se proyecta ningún impacto en los nacimientos, dado que no hay aún evidencias de ningún tipo. Tampoco se introduce ninguna hipótesis adicional sobre las migraciones interiores. Las evidencias son insuficientes para establecer nuevas hipótesis sobre los cambios de residencia entre provincias más allá de la ralentización observada en 2020.

Es por ello que habrá que replantearse, en este mismo sentido, el resto de proyecciones tanto de población, como de tamaño de hogar por tipo que habrá que aplicar para la determinación de las estimaciones que nos ocupan.

Se muestra la proyección de población disponible actualmente a 1 de enero procedente del proyecto 'Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070'. Según el IECA, la proyección de la población en el TM de Marbella entre los años 2022 y 2027 plantea un crecimiento aproximado de la población de unas 3.500 personas, aproximadamente 700 personas anuales que viene a ser aproximadamente un incremento de casi el 0,5% anual.

Es necesario destacar que el punto de partida del total población no es el mismo que en los datos de población actualizados del INE dado que se trata de un extracto de una proyección con origen en 2016.



POBLACIÓN		2022			2023			2024			2025			2026			2027		
≤ 14 AÑOS	M	10.867	-246	-466	10.621	-266	-440	10.355	-204	-414	10.151	-163	-359	9.987	-146	-225	9.841	-136	-261
	H	11.217	-220		10.997	-174		10.824	-210		10.613	-196		10.418	-79		10.339	-126	
15-34 AÑOS	M	16.153	123	259	16.275	137	254	16.412	34	146	16.446	68	132	16.514	9	13	16.523	-55	-35
	H	16.166	136		16.302	117		16.419	111		16.530	64		16.594	4		16.598	20	
35-64 AÑOS	M	35.255	158	265	35.412	-89	-64	35.323	-77	-7	35.246	-166	-101	35.080	-47	-55	35.033	-66	-58
	H	32.628	107		32.736	25		32.761	70		32.830	65		32.895	-8		32.888	8	
≥ 65 AÑOS	M	13.315	448	775	13.764	561	936	14.325	580	944	14.905	587	982	15.492	505	912	15.997	572	992
	H	10.903	327		11.230	374		11.604	364		11.968	396		12.364	407		12.771	420	
TOTALES	M	75.590	482	833	76.072	343	685	76.414	334	669	76.749	325	653	77.074	321	646	77.394	316	638
	H	70.914	351		71.265	343		71.608	335		71.942	328		72.270	325		72.595	322	
TOTALES		146.504			147.337			148.022			148.691			149.344			149.990		

EXTRACTO 2022-2027 PARA EL TM MARBELLA DE POBLACIÓN PROYECTADA EN MUNICIPIOS MAYORES DE DIEZ MIL HABITANTES SEGÚN SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD, ANDALUCÍA, 2016-2040;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE SERIES DEL IECA

El modelo de proyección de hogares utilizado a nivel autonómico o provincial no siempre resulta adecuado para el ámbito municipal debido a los requisitos de información, no disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario, lo que puede provocar un cierto grado de desvío en los resultados.

En nuestro caso, dado que la población del TM de Marbella representa una fracción cercana al 9% del total provincial, atenderemos a la tendencia del ámbito provincial y

realizaremos la traslación al ámbito municipal. Con estas premisas podemos prever un incremento en el plazo de vigencia del Plan de unos 3.200 nuevos hogares en el TM Marbella.

Realizadas estas apreciaciones y estimada la proyección de hogares del TM, habrá que atender, en cualquier caso, a las actualizaciones expresas de estas métricas para el ámbito municipal.

POBLACIÓN Y HOGARES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Δ ACUMULADO
POBLACIÓN	146.504	147.337	148.022	148.691	149.344	149.990	3.486
TAMAÑO DEL HOGAR	2,49	2,47	2,46	2,44	2,43	2,41	-0.08
HOGARES	58.913	59.619	60.269	60.912	61.522	62.132	3.219

EXTRACTO 2022-2027 PARA EL TM MARBELLA DE HOGARES PROYECTADOS, PROYECCIÓN DE LOS HOGARES DE ANDALUCÍA, 2018-2040; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE SERIES DEL IECA



7.7 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Entendido como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, el RPMDVP permite a las administraciones públicas tanto locales como autonómicas, adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades existentes, además de garantizar la publicidad, igualdad y transparencia en los procesos de adjudicación de viviendas.

De tal manera que desde el Registro se establecen los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal.

La normativa de aplicación es el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa autonómica.

El Ayuntamiento de Marbella, en cumplimiento de la disposición transitoria primera del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de

Andalucía, adapta las bases reguladoras del Reglamento Regulador del 'Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marbella', de marzo de 2010.

Se propone la utilización los datos procedentes de la Estadística mensual del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Esta información se publica con periodicidad mensual y está disponible a partir del año 2014. Podremos analizar cuantitativamente las inscripciones así como explotar otros datos para caracterizar la demanda de vivienda protegida tales como ingresos en función del IPREM que permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritos, o la preferencia solicitada en cuanto al régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción.



Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual

(Datos obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a disposición de los Ayuntamientos andaluces, para la gestión de los Registros).

- AÑO 2012
- AÑO 2011
- AÑO 2010
- AÑO 2019
- AÑO 2018
- AÑO 2017
- AÑO 2016
- AÑO 2015
- AÑO 2014

Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual correspondiente al año 2022

Volver a las estadísticas mensuales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Marzo 2022 (pdf y xlsx)

- 01 solicitudes y estado de inscripciones a origen, descarga en xls.
- 02 Régimen de acceso a la vivienda (inscripciones), descarga en xls.
- 03 sexo del demandante 1 (inscripciones), descarga en xls.
- 04 edad actual del demandante 1 (inscripciones), descarga en xls.
- 05 IPREM familiar de demandantes (inscripciones), descarga en xls.
- 06 composición familiar y accesibilidad (inscripciones), descarga en xls.
- 07 inscripciones según tamaño de la unidad familiar, descarga en xls.
- 08 inscripciones según el sexo de todos los miembros de la unidad familiar, descarga en xls.



SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES																		
Municipio	Solicitudes		Inscripciones															
			Total	Activas		Canceladas por Adjudicación		Caducadas y otros										
Marbella	1947		554	1		63		490										
Málaga	41.208		19.169	6.409		1.111		11.649										
Total Provincia	59.665		30.345	9.485		1.362		19.498										
RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE																		
Municipio	Régimen de Alquiler	% A	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	% AOC	Régimen de Compra		% C	Nº de inscripciones										
Marbella	10	1,75	15	2,62	547		95,63	554										
Málaga	13.411	37	15.833	43,68	7.005		19,32	19.169										
Total Provincia	17.268	32,42	22.180	41,64	13.814		25,94	30.345										
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL																		
Municipio	Hombre		%		Mujer		%		Nº Inscripciones									
Marbella	256		46,21		298		53,79		554									
Málaga	8.506		44,37		10.663		55,63		19.169									
Total Provincia	13.682		45,09		16.663		54,91		30.345									
EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL																		
Municipio	< 35 años		% < 35		< 50 años		% < 50		< 65 años		% < 65		≥ 65 años		% ≥ 65		Nº de inscripciones	
Marbella	68		12,27		343		61,91		123		22,2		20		3,61		554	
Málaga	5.437		28,36		9.781		51,03		3.306		17,25		645		3,36		19.169	
Total Provincia	8.557		28,2		15.425		50,83		5.311		17,5		1.052		3,47		30.345	
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR																		
Municipio	< 1,00		1,01 – 1,50		1,51 - 2,50		2,51 - 3,50		3,51 - 4,50		> 4,50		Nº de inscripciones					
Marbella	183	33,03	203	36,64	135	24,37	32	5,78	1	0,18	0	0	554					
Málaga	12.923	67,42	2.637	13,76	2.613	13,63	773	4,03	172	0,9	51	0,27	19.169					
Total Provincia	20.165	66,45	4.533	14,94	4.280	14,1	1.084	3,57	220	0,72	63	0,21	30.345					
COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD																		
Municipio	Familia Monoparental		Familia Numerosa		Personas con discapacidad		Necesidad de Vivienda Adaptada		Número de Inscripciones									
Marbella	42		17		33		16		554									
Málaga	1.611		692		1.687		324		19.169									
Total Provincia	2.972		1.408		2.753		510		30.345									

FICHA RESUMEN DE DATOS DEL RMDVP DEL TM MARBELLA, MARZO 2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE LA ESTADÍSTICA MENSUAL CFATV



A partir de los datos municipales allí relacionados en esta estadística hemos elaborado la ficha resumen anterior de la que podemos extraer algunos extremos significativos a nivel municipal.

En cuanto al número y estado de las solicitudes e inscripciones destacamos que, si bien la población de Marbella representa en torno al 9% del total provincial, en cuanto a población demandante se refiere encontramos que las solicitudes de inscripción a origen rondan el 3% y en cuanto a inscripciones realizadas la razón se reduce a menos del 2%. Lo más destacable es que la mayor parte de ellas se encuentran caducadas y otras tantas canceladas por adjudicación.

En cuanto al régimen de acceso demandado se impone mayoritariamente el acceso en compra, por encima del 95%, frente a las otras opciones disponibles de alquiler o alquiler con opción a compra que no llegan al 3%.

Hay paridad de género entre las personas titulares de la inscripción, figurando un escaso porcentaje de mujeres por encima del de hombres, que no alcanza el 8%, en torno a 54%-46% respectivamente. El colectivo de personas jóvenes demandantes inscritas, las menores de 35 años, no alcanza el 13% del total, concentrándose el grueso de más del 60% en la franja entre 36-50 años.

Es muy representativa la escasez de recursos económicos declarados en las inscripciones, dónde un tercio de los hogares declaran no alcanzar 1 vez el IPREM y otro tercio se sitúa en la horquilla 1-1,5 veces el IPREM. Casi un 25% se sitúa entre 1,5-2,5 veces y algo menos del 6% entre 2,5-3,5 veces el IPREM.

En el registro de demandantes de Marbella se mantiene la proporción de demandantes monoparentales de la ciudad de Málaga o de la provincia, que ronda el 10%.

7.8 RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

En este apartado se incluye la recopilación de los principales datos e indicadores derivados de la atención técnica realizada en los Centros de Servicios Sociales municipales del TM Marbella agregados durante el último ejercicio completo, esto es 2021, información que permitirá cualificar a la población y a los hogares residentes a escala de distrito, por ser esta la máxima desagregación territorial en la que se dispone

la información.

Señalar que existe correspondencia de la jurisdicción territorial de los Centros de Servicios Sociales Municipales con los distritos urbanos a excepción de los Distritos Marbella Este y Oeste que coinciden en una única Zona Básica de Servicios Sociales (ZBSS). La distribución en Unidades de Trabajo Social (UTS) es la siguiente: 4 en San Pedro de Alcántara, 2 en Nueva Andalucía, 9 en Marbella y 1 en Las Chapas.

ID	DISTRITO MUNICIPAL	ZONA BÁSICA DE SERVICIOS SOCIALES	UNIDADES DE TRABAJO SOCIAL
1	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	ZBSS SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	4 UTS
2	NUEVA ANDALUCÍA	ZBSS NUEVA ANDALUCÍA	2 UTS
3	MARBELLA OESTE	ZBSS MARBELLA	9 UTS
4	MARBELLA ESTE		
5	LAS CHAPAS	ZBSS LAS CHAPAS	1 UTS

La información derivada de la atención de las diferentes UTS es clasificada, en función del sistema de gestión disponible, en los grandes bloques/tipos de actuaciones de intervención social que se adjuntan, extractados de la CARTA DE SERVICIOS DE LA DELEGACIÓN DE DERECHOS SOCIALES, incorporando para cada uno de ellos las personas usuarias, desagregando entre mujeres y hombres, así como el número de intervenciones aplicadas en cada caso:

1. Familia
2. Infancia
3. Juventud
4. Mujer
5. Mayores
6. Discapacidad
7. Personas marginadas y transeúntes
8. Toxicómanos
9. Otros grupos en situación de necesidad
10. Inmigrantes



7.8.1 ZBSS SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SECTOR POBLACIÓN	PERSONAS	MUJERES	HOMBRES	INTERVENCIONES
1. FAMILIA	3.236	3.032	204	3.715
2. INFANCIA	480	356	124	592
3. JUVENTUD	0	0	0	0
4. MUJER	7	7	0	7
5. MAYORES	1.577	931	646	1.981
6. DISCAPACIDAD	101	76	25	101
7. PERSONAS MARGINADAS Y TRANSEÚNTES	32	7	25	47
8. TOXICÓMANOS	0	0	0	0
9. OTROS GRUPOS CON NECESIDAD	31	19	12	64
10. INMIGRANTES	344	152	192	502
TOTAL SIN REPETICIÓN	5.808	4.580	1.228	7.009
TOTAL EXPEDIENTES	4.253			
TOTAL ENTIDADES CON ACTUACIONES	22			
TOTAL ENTIDADES SUBVENCIONADAS	0			

7.8.2 ZBSS NUEVA ANDALUCÍA

SECTOR	PERSONAS	MUJERES	HOMBRES	INTERVENCIONES
1. FAMILIA	659	370	289	806
2. INFANCIA	135	110	23	192
3. JUVENTUD	0	0	0	0
4. MUJER	8	8	0	13
5. MAYORES	449	326	123	531
6. DISCAPACIDAD	19	10	9	35
7. PERSONAS MARGINADAS Y TRANSEÚNTES	4	0	4	17
8. TOXICÓMANOS	15	5	10	23
9. OTROS GRUPOS CON NECESIDAD	13	9	4	21
10. INMIGRANTES	116	39	77	141
TOTAL SIN REPETICIÓN	1.418	877	539	1.779
TOTAL EXPEDIENTES	1.054			
TOTAL ENTIDADES CON ACTUACIONES	2			
TOTAL ENTIDADES SUBVENCIONADAS	2			

7.8.3 ZBSS MARBELLA

SECTOR	PERSONAS	MUJERES	HOMBRES	INTERVENCIONES
1. FAMILIA	5.841	4.303	1.538	6.535
2. INFANCIA	730	429	301	949
3. JUVENTUD	1.248	695	553	1.444
4. MUJER	21	21	0	38
5. MAYORES	3.525	2.214	1.311	4.213
6. DISCAPACIDAD	310	198	112	365
7. PERSONAS MARGINADAS Y TRANSEÚNTES	148	28	120	235
8. TOXICÓMANOS	45	14	31	54
9. OTROS GRUPOS CON NECESIDAD	149	79	70	309
10. INMIGRANTES	392	152	240	422
TOTAL SIN REPETICIÓN	12.409	8.133	4.276	14.564
TOTAL EXPEDIENTES	9.847			
TOTAL ENTIDADES CON ACTUACIONES	37			
TOTAL ENTIDADES SUBVENCIONADAS	0			

7.8.4 ZBSS LAS CHAPAS

SECTOR	PERSONAS	MUJERES	HOMBRES	INTERVENCIONES
1. FAMILIA	798	110	688	848
2. INFANCIA	61	23	38	132
3. JUVENTUD	0	0	0	0
4. MUJER	41	0	41	44
5. MAYORES	443	184	259	512
6. DISCAPACIDAD	20	11	9	28
7. PERSONAS MARGINADAS Y TRANSEÚNTES	8	6	2	13
8. TOXICÓMANOS	7	5	2	13
9. OTROS GRUPOS CON NECESIDAD	15	6	9	23
10. INMIGRANTES	52	29	23	60
TOTAL SIN REPETICIÓN	1.445	374	1.071	1.673
TOTAL EXPEDIENTES	1.124			
TOTAL ENTIDADES CON ACTUACIONES	0			
TOTAL ENTIDADES SUBVENCIONADAS	0			



7.8.5 PROPORCIÓN DE POBLACIÓN ATENDIDA

Se adjunta tabla resumen de total personas atendidas sin repetición relacionado con el dato de la población residente 2021:

ID	DISTRITO MUNICIPAL	ZBSS	TOTAL PERSONAS ATENDIDAS	TOTAL POBLACIÓN RESIDENTE	% POBLACIÓN ATENDIDA
1	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	ZBSS SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	5.808	39.831	14,58
2	NUEVA ANDALUCÍA	ZBSS NUEVA ANDALUCÍA	1.418	16.680	8,50
3	MARBELLA OESTE	ZBSS MARBELLA	12.409	78.374	15,83
4	MARBELLA ESTE				
5	LAS CHAPAS	ZBSS LAS CHAPAS	1.445	13.073	11,05
TOTAL TM MARBELLA			21.080	147.958	14,25

7.9 PERSONAS ATENDIDAS POR NECESIDAD O RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA

Uno de los objetivos fundamentales de la política municipal de vivienda, bien a través de la Delegación de Derechos Sociales, bien de la de Ordenación del Territorio y Vivienda, es prestar un servicio de asesoramiento legal y jurídico a las personas con problemáticas relacionadas con el alojamiento, que permita actuaciones de prevención, mediación y protección, para así garantizar una atención integral.

Como consecuencia de ello las atenciones que en este sentido se realicen por parte del Ayuntamiento, podrán ser accesibles para su análisis, evaluación y seguimiento. Estos datos de las atenciones realizadas serán de utilidad para realizar y caracterizar el diagnóstico de aquellas personas con necesidad o riesgo por pérdida de vivienda.

Desde la Oficina de Vivienda adscrita a la Delegación de Derechos Sociales han recibido un total de 84 notificaciones de desahucio y 59 solicitudes de informe de vulnerabilidad por parte del juzgado correspondientes al año 2021. En la primera mitad de 2022 se han recibido 31 notificaciones de desahucio y 32 solicitudes de informe de vulnerabilidad.

7.10 EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR

7.10.1 PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Toda persona necesita un lugar para vivir, y todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, el alojamiento es una de las condiciones básicas para la emancipación y el funcionamiento de una vida independiente.

En condiciones normales el mercado de vivienda en alquiler o venta proporcionará un inmueble con las características y condiciones que en cada caso se requieran o que dicha persona u hogar se pueda permitir. Puede darse la circunstancia de que por motivos económicos determinadas personas u hogares tengan dificultades para, sin comprometer otros aspectos de la vida, acceder a una vivienda. Pero además puede darse el supuesto de que con la dificultad para acceder a la vivienda o mantenerse en el uso de la misma, se sumen otros factores que hagan que pueda calificarse la situación como de exclusión social o de vulnerabilidad.

Esta situación deberá tener un análisis específico, incluyéndose las personas que se encuentren en esta situación en uno de los grupos de especial protección en el sentido que se recoge en el Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Dicho Plan se acerca al concepto de exclusión social en la última parte del primer párrafo de su artículo 5. De tal forma, que se considera grupo de especial protección a los efectos del plan a:

- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

En el marco de vivienda, el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía, establece las siguientes medidas relacionadas con el acceso o mantenimiento de la vivienda:

- A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en



Andalucía que no dispusieren de vivienda, se les aplicará el procedimiento especial de adjudicación establecido para las viviendas del parque público, considerándolas como grupo de especial protección y con las limitaciones de renta establecidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para el alquiler social.

2. Cuando la vivienda que disponga la unidad familiar no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, se podrá disponer la aplicación del procedimiento anterior o la inclusión en un programa de rehabilitación que se esté ejecutando o se vaya a acometer en su municipio de residencia.
3. No obstante, para la aplicación del Plan de Vivienda y la obtención de ayudas contenidas en los distintos programas que lo desarrollan, así como los reglamentos u ordenanzas reguladoras de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida, deberán considerarse los conceptos y condiciones de la unidad de convivencia que en ellos se definan.
4. A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía con personas menores a cargo, que se encuentren en viviendas de alquiler y presenten dificultades para el mantenimiento de las mismas, se les dará prioridad en las convocatorias para el acceso a viviendas de protección oficial que se desarrollen desde las Corporaciones Locales.

Del cruce de la información disponible en esta materia junto con el resto de indicadores de renta, podremos realizar una estimación, a modo de diagnóstico, de las personas y su agrupación en hogares en riesgo de exclusión social de la ciudad de Marbella.

7.10.2 PERSONAS SIN HOGAR

Para determinar el número de personas sin hogar existentes en la ciudad de Marbella, partimos de los 'conteos' realizados de forma periódica por el Ayuntamiento de Marbella a través de la Concejalía de Servicios Sociales, del personal de los Centros de Inclusión Social de Marbella y San Pedro Alcántara y de Cruz Roja, con quien recientemente han reforzado la atención a través de la renovación del convenio del programa 'INTEMPERIE'.

El conteo es una actividad que se desarrolla habitualmente en una localidad en un momento determinado con la finalidad de conocer cuántas personas sin hogar (PSH)

residen en un ámbito geográfico y cuáles son las características más representativas de las mismas. Para recabar esta información se acude por lo general a los datos que pueden facilitar los centros destinados a su acogimiento, sin embargo, hay PSH que por uno u otro motivo, no se encuentran en los centros residenciales y su lugar habitual de residencia es la calle.

Esto hace que en el conteo realizado se combine la información obtenida en los centros de atención con un recuento de las personas que se encuentran en situación de calle. Este proceso es muy complejo ya que para determinar el número exacto total de PSH que se encuentran en la calle en una ciudad en un momento determinado requiere un barrido completo de la ciudad, un día determinado durante unas pocas horas. Incluso contando con abundantes recursos personales y materiales es muy difícil llegar a todos los sitios.

Para paliar este hándicap, en dichos estudios, se utilizan medidas estadísticas que permitan que los datos sean representativos a partir del número de PSH existentes.

En este sentido y según la información disponible a lo largo de 2020 el Ayuntamiento llegó a alcanzar una media de 40 intervenciones diarias sobre PSH, si bien, en los períodos de picos de bajas temperaturas se pudieron alcanzar las 100 intervenciones diarias.

7.11 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base



de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve condicionada únicamente por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario
- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda

de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes como segunda vivienda, de tipo inversión o incluso especulativo.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez
- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda

Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de



inversión u otras similares.



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro. Concretamente en el caso de los hogares, que serán los que requerirán satisfacer su derecho a vivienda, se estima un incremento en torno a 3.200 hogares durante el periodo de vigencia del Plan, que proponemos estimar como demanda potencial demográfica.

Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si damos por válida la cifra actual de 550 inscripciones en el RMDVP y la razón de ésta sobre el total hogares actuales en Marbella, esto es, unos 59.500, obtenemos que en torno al 1% de los hogares residentes son demandantes de vivienda protegida actualmente, por lo que podemos estimar que sobre los 3.200 que se prevén a futuro algo más de 30 hogares podrían considerarse demandantes de vivienda protegida.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay unos 550 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral podemos establecer la demanda de vivienda protegida. Esta demanda es una demanda registrada, inscrita en un registro administrativo y a la que denominaremos “demanda de vivienda protegida”. Esta demanda de vivienda protegida estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque no podemos olvidar cuales son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda. Dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que una parte de esa demanda, algo menos del 13%, se consideran jóvenes. Con independencia de que los jóvenes sean considerados grupo de especial protección de conformidad con lo establecido en los Planes estatal y autonómico de vivienda hay que poner de manifiesto dos características propias o singularidades específicas de este colectivo en su calidad de demandante de vivienda protegida. La primera de ellas es que no todos los demandantes inscritos están en condiciones de emanciparse ni aun cuando dispusieran inmediatamente de una vivienda para hacerlo. Sabemos que parte de esta demanda, fundamentalmente los de menor edad, está pensando o previendo que en un futuro no muy lejano se emanciparán y para ello, teniendo en cuenta que los procesos de selección y adjudicación de viviendas tienen su tiempo y que pueden transcurrir años entre la inscripción en el registro y la adjudicación de una vivienda, algunos de ellos anticipan esta solicitud de cara a ese futuro. Al margen de reflexiones que no corresponden realizar en este momento respecto a esta circunstancia, si debe considerarse que no toda esa demanda de personas jóvenes tiene una necesidad inmediata de vivienda,



aunque si una necesidad a futuro, por lo que deberá quedar matizada la necesidad de vivienda en el sentido expuesto.

La segunda de ellas es el hecho de que nos encontramos ante el colectivo más dinámico en cuanto a sus posibilidades de evolucionar en la mejora de su nivel de ingresos. Es posible, por tanto, que parte de esa demanda de personas jóvenes pueda evolucionar hacia un nivel de ingresos familiar por encima de 2,5 veces el IPREM y por tanto deberá tenerse en cuenta este aspecto a la hora también de caracterizar este grupo de demandantes.

Por otro lado, hay que señalar, que, si bien todos los inscritos en el RMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no todas las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos, aunque como no puede ser de otra manera, partiremos de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad.

La demanda de vivienda protegida, además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta, como se desprende del Registro. Ello no significa que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el mencionado RMDVP. Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de 'programas protegidos en materia de vivienda'. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el RMDVP y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida en régimen de compraventa o alquiler, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares de un derecho sobre una vivienda protegida.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo y en ese sentido hemos considerado que las personas en riesgo de exclusión estarán mayoritariamente inscritas en el RMDVP, mientras que las personas sin hogar no lo estarán de forma mayoritaria.

La necesidad de vivienda en Marbella podemos establecerla, en función de la información actualmente disponible, como el resultado de la suma de la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares (3.200) más la suma de los hogares demandantes de vivienda protegida según los inscritos en el Registro incluyendo los que se encuentran en exclusión social o riesgo de estarlo, (550) más las personas sin hogar (100 en los máximos expuestos). Este último colectivo requerirá mayormente un tipo de alojamiento que deberá ser de carácter público, como alojamientos protegidos o similar.

Por tanto, se cuantifica en unos 3.850 hogares la necesidad de vivienda en la ciudad de Marbella, con carácter general, durante el periodo de vigencia del Plan, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

De ese número de hogares demandantes de vivienda, la demanda de vivienda protegida sería la suma de los hogares inscritos en el RMDVP (550), más el porcentaje de la demanda potencial demográfica que se estima de vivienda protegida (vamos a incluir otros 50 hogares), más las personas sin hogar al entender que requerirán de un alojamiento de carácter público (redondeamos a 100), lo que hace un total de 600 hogares demandantes de vivienda protegida durante el periodo de vigencia del Plan y 100 de alojamientos protegidos o tipologías de protección similar.

En síntesis, un total de 3.850 hogares, de los cuales 700 deberán ser atendidos con programas protegidos en materia de vivienda y otros 3.150 deberían poder satisfacer su necesidad en el mercado de vivienda libre.



8 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información disponibles se ha realizado un análisis del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permite su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la tipología de edificación (residencial colectiva o unifamiliar), la edad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de edificación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado se analiza la caracterización del parque en función del uso al que está siendo destinado, el régimen de tenencia de las viviendas y de la titularidad.

Este último análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso (la desocupación o deshabitación, la infravivienda, la orientación a alquileres de corta duración para uso turístico y el fenómeno del chabolismo).

Por otro lado se analizarán la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de bienes que sean titularidad de otras administraciones y el planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (término municipal, Distritos, Áreas Estadísticas, sección censal, etc.

8.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre el cruce de los datos arrojados por los siguientes indicadores y fuentes de información empleadas para las explotaciones que se adjuntan:

- Distribución tipológica, antigüedad, calidad constructiva y estado de conservación, a partir del Catastro Inmobiliario.
- Accesibilidad, instalación de ascensor, y número de habitaciones, a partir de información censal del INE.

8.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLÓGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario.

Para determinar la calidad constructiva de las viviendas familiares se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado.

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de Andalucía de la Dirección General de Catastro - Ministerio de Hacienda.

Para la extracción de la información correspondiente a la antigüedad se ha accedido a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a periodos de antigüedad a demanda.



Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva se ha accedido a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9 hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

Respecto al parque de viviendas familiares existentes en el TM Marbella, se determina que el número total de las mismas asciende a la suma de 98.282 según los datos explotados de la Dirección General del Catastro Inmobiliario.

De dichas viviendas familiares, un 78% se corresponden con viviendas de tipo colectivo sumando un total de 76.841 viviendas de estas características y un 22% se corresponden con viviendas unifamiliares lo que suman 21.437 viviendas de esta tipología.

La antigüedad media de las viviendas de tipología colectiva es de 1985 mientras que las unifamiliares tienen una antigüedad media un año menor, es decir de 1984, siendo la calidad media de estas similar a las viviendas colectivas, un 4,2 en ambos casos, según el criterio de baremación que establece a este respecto el Catastro Inmobiliario.

El Distrito con mayor número de viviendas familiares del término municipal es Marbella Oeste con casi un 30% de las existentes, seguido de San Pedro con algo más del 20%, Nueva Andalucía con algo más del 19%, las Chapas con algo más del 18% y Marbella Este con algo más del 13%.



ID	BARRIO / DISTRITO	VF	VF COL	%	ANT	CAL	SUP	VF UNI	%	ANT	CAL	SUP
1	Alta Vista - Tiro Pichón	765	317	41%	2001	4,3	163	333	44%	1982	4,4	282
2	Arquillos Cantero	907	905	100%	1985	5,1	94	2	0%	1977	7,0	153
3	Ciudad Jardín	818	623	76%	1990	5,4	123	196	24%	1987	5,7	216
4	Cortijo Blanco	1.140	737	65%	1989	3,5	118	404	35%	1982	3,9	284
5	Divina Pastora	433	431	100%	1983	5,2	87	2	0%	1982	6,0	227
6	El Cruce	634	622	98%	1984	4,9	120	12	2%	1974	6,4	288
7	El Gamonal	808	150	19%	2003	3,8	160	593	73%	1988	4,4	206
8	Fuente Nueva	1.040	985	95%	1998	4,9	103	54	5%	1976	5,9	159
9	Guadalcántara	1.076	1.057	98%	1987	4,6	127	19	2%	1978	5,4	388
10	Guadalmina Alta	2.020	1.713	85%	1989	3,1	184	308	15%	1982	3,9	388
11	Guadalmina Baja	4.144	3.087	74%	1997	3,3	165	1.061	26%	1982	4,0	332
12	Loreto	401	283	71%	1985	5,3	93	118	29%	1971	6,7	121
13	Los Catalanes	526	186	35%	1979	5,8	102	340	65%	1971	6,6	123
14	Rodeo Alto	1.818	1.398	77%	1996	3,5	135	426	23%	1983	4,0	219
15	San Pedro Centro	3.236	2.731	84%	1980	5,2	107	506	16%	1970	6,2	173
	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	15.225	77%	1986	4,8	133	4.374	22%	1980	4,9	252
16	Guadaiza	964	1.075	112%	2003	4,2	127	0	0%			
17	Puerto Banús	5.080	4.787	94%	1991	2,9	164	295	6%	1984	3,6	363
18	P.I. La Campana	845	835	99%	1986	5,2	112	10	1%	1983	4,7	549
19	Supermanzana B - D	4.247	2.967	70%	1988	3,3	131	1.275	30%	1987	3,7	374
20	Supermanzana C	1.498	1.023	68%	1969	5,2	49	474	32%	1969	4,8	164
21	Nueva Andalucía	6.179	4.268	69%	1999	3,0	164	1.942	31%	1992	3,5	263
	NUEVA ANDALUCÍA	18.813	14.955	79%	1989	3,5	144	3.996	21%	1985	3,8	294
22	Barrio Alto	662	369	56%	1972	5,2	121	293	44%	1957	6,1	148
23	Calvario	1.009	934	93%	1978	4,9	91	76	8%	1982	4,0	400
24	Centro Marbella	535	328	61%	1969	4,8	156	207	39%	1957	5,3	187
25	El Barrio	451	298	66%	1979	4,4	100	152	34%	1965	5,2	141
26	El Higueral	694	395	57%	1984	3,3	88	299	43%	1994	3,5	196
27	El Mirador - Valdeolletas	605	225	37%	1993	3,6	144	378	62%	1983	4,0	349
28	Francisco Norte	3.294	3.287	100%	1980	3,4	98	11	0%	1961	4,7	206
29	Hispania	578	445	77%	1983	5,2	91	133	23%	1990	4,5	321
30	Huerta Belón	2.298	2.066	90%	1983	3,6	100	231	10%	1983	3,6	337
31	Huerto del Café	503	189	38%	1997	4,0	128	41	8%	1983	5,1	301
32	La Cantera	390	85	22%	1991	4,3	169	305	78%	1988	4,0	178



ID	BARRIO / DISTRITO	VF	VF COL	%	ANT	CAL	SUP	VF UNI	%	ANT	CAL	SUP
33	La Carolina - El Capricho – Sta. Margarita	3.859	3.355	87%	1994	3,0	134	506	13%	1984	4,0	402
34	La Paz	707	700	99%	1968	4,1	106	7	1%	1965	5,1	197
35	Miraflores	2.478	2.364	95%	1983	5,1	104	114	5%	1970	5,9	129
36	Molino Viento	2.224	2.217	100%	1981	3,5	127	7	0%	1964	3,0	81
37	Puerta del Mar	1.525	1.514	99%	1980	3,5	106	11	1%	1970	4,4	167
38	Marbella Norte	507	147	29%	1991	3,0	123	342	67%	1995	3,5	262
39	Marbella Oeste	5.737	3.680	64%	1996	3,1	192	2.065	36%	1990	3,8	529
40	Xarblanca	556	192	35%	1998	4,1	169	363	65%	1997	3,6	151
	MARBELLA OESTE	28.612	22.790	80%	1982	4,0	125	5.541	19%	1983	4,2	356
41	Arroyo Primero	2.202	2.202	100%	1988	4,9	104	0	0%			
42	Bello Horizonte I	491	58	12%	1982	3,2	81	417	85%	1992	3,7	203
43	Bello Horizonte II	699	121	17%	1992	3,6	98	579	83%	1996	3,8	178
44	Divina Pastora (II)	2.305	2.303	100%	1973	5,6	85	1	0%	1965	5,0	113
45	H. de los Cristales	475	469	99%	1982	4,7	106	6	1%	1976	5,0	75
46	La Ermita	1.035	1.015	98%	1992	4,4	114	17	2%	1976	4,4	308
47	La Torrecilla	290	114	39%	2000	3,7	140	175	60%	1992	4,0	133
48	La Bajadilla	1.459	1.427	98%	1984	3,9	103	32	2%	1957	5,3	134
49	Peñuelas	649	435	67%	1970	5,9	76	214	33%	1966	6,2	117
50	Plaza de toros	1.408	1.408	100%	1983	5,1	94	0	0%			
51	San Enrique	677	674	100%	1980	5,1	97	3	0%	1980	4,0	109
52	S.José - S.Bernabé	524	514	98%	1981	5,6	101	10	2%	1978	5,8	173
53	Torres Murciano	643	635	99%	1982	5,2	114	8	1%	1977	6,0	134
	MARBELLA ESTE	12.857	11.375	88%	1980	5,1	99	1.462	11%	1989	4,2	171
54	Elviria - Sta María	3.221	2.302	71%	1991	3,2	149	923	29%	1988	4,0	306
55	Marbesa – Hda. Las Chapas	7.216	5.245	73%	1994	3,4	147	1.928	27%	1982	3,9	250
56	Sta Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	1.772	47%	1993	3,4	110	1.975	53%	1985	4,0	251
57	Las Chapas Oeste	4.037	2.817	70%	1997	3,2	182	1.238	31%	1989	3,9	342
	LAS CHAPAS	18.234	12.136	67%	1994	3,3	150	6.064	33%	1985	3,9	278
	TM MARBELLA	98.282	76.481	78%	1985	4,2	130	21.437	22%	1984	4,2	

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES: NÚMERO, PROPORCIÓN, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA, SEGÚN TIPOLOGÍA COLECTIVA Y TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA, ENE-2021; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.



8.1.2 OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

8.1.2.1 ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Según las definiciones del Proyecto censal, un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. La clasificación allí recogida se refiere a las viviendas situadas en edificios con limitaciones a la accesibilidad debidas a desniveles, radios de giro, dimensionales, etc. en las zonas comunes de los mismos (independientemente de la carencia de la instalación de ascensor) y las estratifica en: accesibles, no accesibles y no consta.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas principales y el número de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior como no accesibles.

8.1.2.2 INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de tres plantas, baja más 2, y en edificios de más de tres plantas, planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Esta información, igualmente, puede ser mapeada con el resto de caracterizaciones físicas del parque residencial municipal.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas principales y el número de edificios en que se ubican que carecen de la instalación de ascensor y que tienen altura de 3 plantas, y altura de 4 plantas o más.

8.1.2.3 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta

los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por debajo de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas familiares y el número de edificios en que se ubican con necesidad de rehabilitación según los criterios descritos.

8.1.2.4 RESUMEN DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Los datos que se recogen a continuación tienen su origen en el Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda y en el Censo de Población y viviendas 2011, del INE.

Según el calendario de publicación previsto para el Censo de Población y viviendas de 2021, a finales de 2022 se harán públicos los datos de este nuevo censo para su consulta a nivel de tablas desagregadas por secciones censales, y en el primer trimestre de 2023 para su consulta sobre mapas interactivos.

Sería conveniente para el mantenimiento del presente Plan municipal de vivienda y suelo, la consulta de los indicadores que se adjuntan a continuación para su actualización llegado el momento.



ID	BARRIO / DISTRITO	VF	VF NO ACC	EDIF NO ACC	VF 3 PL SIN ASC	EDIF 3 PL SIN ASC	VF 4 PL SIN ASC	EDIF 4 PL SIN ASC	VF NEC REHAB	EDIF NEC REHAB
1	Alta Vista - Tiro Pichón	765							5	5
2	Arquillos Cantero	907			125	13	180	11	109	2
3	Ciudad Jardín	818	565	126	195	20			33	23
4	Cortijo Blanco	1.140			110	11				
5	Divina Pastora	433							13	3
6	El Cruce	634							5	5
7	El Gamonal	808	835	396					6	6
8	Fuente Nueva	1.040	1.015	26	95	10	85	5	19	1
9	Guadalcántara	1.076							2	2
10	Guadalmina Alta	2.020								
11	Guadalmina Baja	4.144							4	4
12	Loreto	401			175	18			15	9
13	Los Catalanes	526			200	20			20	12
14	Rodeo Alto	1.818							3	3
15	San Pedro Centro	3.236			350	35	405	25	172	47
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA		19.766	2.415	459	1.250	125	670	42	406	122
16	Guadaiza	964					210	13		
17	Puerto Banús	5.080	285	9						
18	P.I. La Campana	845							1	1
19	Supermanzana B - D	4.247	955	211	205	21			12	12
20	Supermanzana C	1.498			235	24	105	7		
21	Nueva Andalucía	6.179			580	58			45	42
NUEVA ANDALUCÍA		18.813	1.240	167	1.020	102	315	20	58	55
22	Barrio Alto	662					110	7	7	4
23	Calvario	1.009	580	56			75	5	17	1
24	Centro Marbella	535							4	3
25	El Barrio	451			90	9				
26	El Higueral	694			330	33				
27	El Mirador - Valdeolletas	605							4	4
28	Francisco Norte	3.294								
29	Hispania	578					205	13	34	1
30	Huerta Belón	2.298			70	7			30	1
31	Huerto del Café	503							2	2
32	La Cantera	390							3	3



ID	BARRIO / DISTRITO	VF	VF NO ACC	EDIF NO ACC	VF 3 PL SIN ASC	EDIF 3 PL SIN ASC	VF 4 PL SIN ASC	EDIF 4 PL SIN ASC	VF NEC REHAB	EDIF NEC REHAB
33	La Carolina - El Capricho – Sta. Margarita	3.859							2	2
34	La Paz	707								
35	Miraflores	2.478					215	13	36	1
36	Molino Viento	2.224								
37	Puerta del Mar	1.525								
38	Marbella Norte	507								
39	Marbella Oeste	5.737			250	25			17	17
40	Xarblanca	556					75	5	1	1
	MARBELLA OESTE	28.612	580	86	740	74	680	43	157	40
41	Arroyo Primero	2.202	575	11			145	9	57	3
42	Bello Horizonte I	491			285	29			5	5
43	Bello Horizonte II	699							2	2
44	Divina Pastora (II)	2.305					1.115	70	38	1
45	H. de los Cristales	475								
46	La Ermita	1.035	540	16			370	23	1	1
47	La Torrecilla	290			195	20				
48	La Bajadilla	1.459							8	1
49	Peñuelas	649							1	1
50	Plaza de toros	1.408								
51	San Enrique	677					265	17	37	1
52	S.José - S.Bernabé	524			120	12	130	8		
53	Torres Murciano	643							12	1
	MARBELLA ESTE	12.857	1.115	134	600	60	2.025	127	161	16
54	Elviria - Sta María	3.221							12	12
55	Marbesa – Hda. Las Chapas	7.216							56	7
56	Sta Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	790	309					12	12
57	Las Chapas Oeste	4.037	1.200	219	385	39	170	11	18	18
	LAS CHAPAS	18.234	1.990	486	385	39	170	11	98	49
	TM MARBELLA	98.282	7.340	1.234	3.995	400	3.860	241	880	282

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MARBELLA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN QUE SE UBICAN, QUE NO SON ACCESIBLES, QUE CARECEN DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR TENIENDO TRES O MÁS PLANTAS, O QUE TIENEN NECESIDAD DE REHABILITACIÓN. FUENTE: ELEBORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2022, MINISTERIO DE HACIENDA Y CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE.



8.2 EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS

8.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL

Debe señalarse como elemento significativo la distribución entre viviendas principales y no principales en la ciudad de Marbella, ya que las viviendas principales suponen un 60% respecto a las viviendas familiares existentes en el municipio, siendo el 40% restante, viviendas no principales, y por tanto serán viviendas secundarias y viviendas vacías.

Es decir, que el 60% del parque residencial existente le da soporte a residencia habitual y permanente de hogares, siendo el resto destinado a otros usos diferentes, de los cuales, como veremos más adelante sólo el 6% de estas viviendas no principales se corresponden con viviendas con finalidad turística.

Este gran porcentaje de viviendas no principales nos hace concluir que una gran parte de ellas serán viviendas destinadas a segunda residencia.

En este sentido señalar la supuesta contradicción que existe en el Distrito Marbella Este, donde aparecen menos viviendas familiares que hogares existentes, ya que aparecen más hogares empadronados que viviendas. La explicación de este fenómeno tiene que ver con la naturaleza de las fincas donde las personas se encuentran empadronadas. Es decir, efectivamente existen esos empadronamientos, pero parece ser que al estar las viviendas en suelo rústico, el Catastro no las categoriza ni como viviendas unifamiliares ni como viviendas colectivas.

Se adjunta a continuación por distritos y áreas estadísticas la distribución de vivienda familiar, los hogares y la vivienda no principal.

BARRIO / DIST	VF	HOG	VF NO VP
Alta Vista - Tiro Pichón	765	631	134
Arquillos Cantero	907	978	-71
Ciudad Jardín	818	925	-107
Cortijo Blanco	1.140	784	356
Divina Pastora	433	436	-3
El Cruce	634	650	-16

BARRIO / DIST	VF	HOG	VF NO VP
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	808	817	-9
Fuente Nueva	1.040	1208	-168
Guadalcántara	1.076	971	105
Guadalmina Alta	2.020	1127	893
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	4.144	1450	2.694
Loreto	401	431	-30
Los Catalanes	526	586	-60
Rodeo Alto	1.818	1026	792
San Pedro Centro	3.236	3346	-110
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	15.366	
Guadaiza	964	669	295
La Alzambra - Puerto Banús	5.080	1743	3.337
P.I. La Campana	845	830	15
Supermanzana B - Supermanzana D	4.247	1532	2.715
Supermanzana C - La Campana	1.498	1097	401
Urbanizaciones Nueva Andalucía	6.179	1426	4.753
NUEVA ANDALUCÍA	18.813	7.297	
Barrio Alto	662	761	-99
Calvario	1.009	868	141
Centro Marbella	535	417	118
El Barrio	451	453	-2
El Higueral	694	533	161
El Mirador - Valdeolletas	605	593	12
Francisco Norte	3.294	1648	1.646
Hispania	578	654	-76
Huerta Belón	2.298	1991	307
Huerto del Café	503	545	-42
La Cantera	390	424	-34
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	3.859	1522	2.337
La Paz	707	497	210
Miraflores	2.478	2669	-191
Molino Viento	2.224	751	1.473
Puerta del Mar	1.525	814	711
Urbanizaciones Marbella Norte	507	538	-31



BARRIO / DIST	VF	HOG	VF NO VP
Urbanizaciones Marbella Oeste	5.737	1983	3.754
Xarblanca	556	565	-9
MARBELLA OESTE	28.612	18.226	
Arroyo Primero	2.202	2155	47
Bello Horizonte I	491	572	-81
Bello Horizonte II - Lindasol	699	566	133
Divina Pastora (II)	2.305	2498	-193
Huerta de los Cristales	475	475	0
La ermita	1.035	1086	-51
La Torrecilla	290	401	-111
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	1.459	1019	440
Peñuelas	649	692	-43
Plaza de toros	1.408	1466	-58
San Enrique	677	786	-109
San José - San Bernabé	524	593	-69
Torres Murciano	643	712	-69
MARBELLA ESTE	12.857	13.021	
Elviria - Santa María	3.221	1314	1.907
Marbesa - Hacienda Las Chapas	7.216	1773	5.443
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	1413	2.347
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	4.037	1099	2.938
LAS CHAPAS	18.234	5.599	
TM MARBELLA	98.282	59.509	

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES U HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES NO PRINCIPALES, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

8.2.2 EL RÉGIMEN DE TENENCIA: HOGARES CON ACCESO EN COMPRA Y EN ALQUILER

Podemos afirmar, que no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de información rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a

través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia de Vivienda y Rehabilitación autonómica AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de septiembre 2019 editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, la superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología.

Es necesario destacar a este punto que la estimación de la tenencia, al igual que otras variables o indicadores analizados anteriormente, no aplican al total parque residencial, sino al parque residencial ocupado, o dicho de otro modo, su cuantificación no se corresponde con las viviendas familiares sino con las viviendas principales.

Del total viviendas principales, las que se disponen en régimen de propiedad, o asimilados podemos obtenerlas por diferencia con las que hemos apuntado en alquiler. Así, estimamos que el número de viviendas en régimen de acceso desde la propiedad en la ciudad de Marbella asciende a la diferencia entre las 60.000 viviendas principales disponibles menos las 8.000 viviendas estimadas en alquiler reflejadas en el informe mencionado, esto es, 52.000 viviendas en propiedad.

Según el Boletín especial de alquiler residencial 2019, editado por el Observatorio de Vivienda y Suelo de Ministerio de Fomento, la distribución del régimen de tenencia entre propiedad y alquiler, está directamente relacionada con el tamaño de los municipios estudiados, y así, la media en los municipios entre 100.000 y 500.000 habitantes, tienen una distribución de régimen de tenencia de 78,9% en régimen de propiedad y 21,1% en régimen de alquiler.

Sin embargo, comprobamos que los datos para el municipio de Marbella del mencionado informe y que son obtenidos a través de los datos tributarios, estiman un porcentaje de viviendas en alquiler alrededor del 13%, muy por debajo de la media de los municipios de similar tamaño al de Marbella.



Así obtenemos en el TM Marbella el dato de 8.000 inmuebles de uso residencial, que asimilamos a viviendas en régimen de alquiler, que a su vez se componen de 7.100 viviendas de tipologías colectivas y unas 900 de tipología unifamiliar; y 51.500 hogares con régimen de acceso a la vivienda en propiedad, que se dividen en 45.500 viviendas de tipologías colectivas y unas 6.000 de tipología unifamiliar.

Por otro lado, de los resultados de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, en el marco del desarrollo del Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, se obtienen a escala

de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma los testigos empleados para su elaboración. Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de barrio y su agregación a escalas superiores.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Marbella caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, según explotación propia obtenida a partir del procedimiento metodológico aquí descrito.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
1	2	21	34	78	1.012	1.821	1.425	1.819	1.760	20	4	7.997

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M²)

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
0,3	0,5	4,7	5,6	16,7	107,4	183,2	189,2	245,4	244,2	3,9	1,8	1.003

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA, EN ARRENDAMIENTO

NÚMERO DE INMUEBLES						SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M ²)					
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA		
4.933	1.871	334	665	194	507,0	202,6	113,8	104,4	75,0		

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019 PARA EL TM MARBELLA; FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO; (*) 111: VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA; 112: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA; 121: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA; 122: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LÍNEA O MANZANA CERRADA

ID	DISTRITO	VF	HOGARES	EN PROPIEDAD	% EN PRO	PRO VC	PRO VU	EN ALQUILER	% EN ALQ	ALQ VC	ALQ VU
1	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	15.366	13.786	90%	12.023	1.763	1.580	10%	1.378	202
2	NUEVA ANDALUCÍA	18.813	7.297	6.449	88%	5.574	875	848	12%	733	115
3	MARBELLA OESTE	28.612	18.226	15.049	83%	13.945	1.104	3.177	17%	2.944	233
4	MARBELLA ESTE	12.857	13.021	11.442	88%	10.725	717	1.579	12%	1.480	99
5	LAS CHAPAS	18.234	5.599	4.781	85%	3.244	1.537	818	15%	555	263
	TM MARBELLA	98.282	59.509	51.507	87%	45.511	5.996	7.997	13%	7.090	907

NÚMERO DE HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN DISTRITOS MUNICIPALES DEL TM MARBELLA 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO, CATASTRO INMOBILIARIO 2022 (1T) Y PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES; *(PRO VC, HOGARES EN PROPIEDAD EN VIVIENDA COLECTIVA; PRO VU, HOGARES EN PROPIEDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR; ALQ VC, HOGARES EN ALQUILER EN VIVIENDA COLECTIVA; ALQ VU, HOGARES EN ALQUILER EN VIVIENDA UNIFAMILIAR)



8.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD

El Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

La información disponible para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda debe incluir una explotación que estime la titularidad de los inmuebles de uso residencial de personas jurídicas diferenciando entre privadas y públicas, y recoja, al menos de forma agregada, de forma diferenciada los inmuebles de los que resultan titulares las personas jurídicas privadas, Administración Local, Autónoma y la Estatal. Sobre esta estimación y a partir del parque residencial total, esto es, la vivienda familiar, es posible estimar por diferencia el parque residencial titularizado por personas físicas.

Para ello es necesario partir de los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC, que es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Se propone, sobre los Registros Tipo 53 'Registro de Bien Inmueble/Sujeto Pasivo' procedentes de la base de datos del IBI la siguiente explotación de información:

- Se consideran únicamente los registros correspondientes a la clave de uso residencial 'V', según cuadro 2 de su Anexo, de los Datos económicos del bien inmueble, en concreto sobre la posición 345.

- Se consideran únicamente los registros correspondientes a la titularidad del bien inmueble con derecho de Propiedad y Nuda Propiedad, en concreto sobre la posición 427 y 428, los marcados 'PR' y 'NP'
- Respecto a la Identificación del sujeto pasivo del IBI, en concreto sobre la posición correspondiente al NIF, se extraen la primera 'posición 454' y solamente las correspondientes a personas jurídicas.

Se adjunta a continuación por distritos y áreas estadísticas la distribución de vivienda familiar, según la tipología de la persona que ostenta la titularidad del inmueble, a partir de los registros de inmuebles del catastro inmobiliario. Es necesario destacar que se ha detectado un inmueble de titularidad autonómica en el área estadística de La Ermita (*), del distrito Marbella Este, que no dispone de división horizontal para el que se han estimado 100 viviendas (a razón de 10 núcleos, con dos viviendas por planta, y 5 plantas cada uno).

BARRIO / DIST	VF	VF TIT PER FIS	VF TIT PER JUR	VF TIT PER JUR PRI	VF TIT PER JUR PÚB*
Alta Vista - Tiro Pichón	765	661	104	104	0
Arquillos Cantero	907	780	213	107	106
Ciudad Jardín	818	779	39	39	0
Cortijo Blanco	1.140	1.002	138	136	2
Divina Pastora	433	426	7	7	0
El Cruce	634	620	14	14	0
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	808	733	75	75	0
Fuente Nueva	1.040	999	65	40	25
Guadalcántara	1.076	1.027	49	48	1
Guadalmina Alta	2.020	1.813	207	205	2
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	4.144	3.479	665	663	2
Loreto	401	392	9	9	0
Los Catalanes	526	518	8	7	1
Rodeo Alto	1.818	1.602	216	216	0
San Pedro Centro	3.236	3.041	196	194	2
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	17.872	2.005	1.864	141
Guadaiza	964	740	224	224	0
La Alzambra - Puerto Banús	5.080	3.553	1.527	1.526	1



BARRIO / DIST	VF	VF TIT PER FIS	VF TIT PER JUR	VF TIT PER JUR PRI	VF TIT PER JUR PÚB*
P.I. La Campana	845	795	50	50	0
Supermanzana B - Supermanzana D	4.247	3.380	867	866	1
Supermanzana C - La Campana	1.498	1.373	125	125	0
Urbanizaciones Nueva Andalucía	6.179	4.890	1.289	1.038	251
NUEVA ANDALUCÍA	18.813	14.731	4.082	3.829	253
Barrio Alto	662	594	68	40	28
Calvario	1.009	958	51	51	0
Centro Marbella	535	442	93	79	14
El Barrio	451	423	28	24	4
El Higueral	694	662	32	32	0
El Mirador - Valdeolletas	605	549	56	56	0
Francisco Norte	3.294	2.920	375	370	5
Hispania	578	566	12	12	0
Huerta Belón	2.298	2.094	204	203	1
Huerto del Café	503	490	13	13	0
La Cantera	390	379	11	11	0
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	3.859	3.176	683	677	6
La Paz	707	617	90	89	1
Miraflores	2.478	2.450	28	28	0
Molino Viento	2.224	1.856	368	368	0
Puerta del Mar	1.525	1.350	175	174	1
Urbanizaciones Marbella Norte	507	480	27	26	1
Urbanizaciones Marbella Oeste	5.737	4.161	1.576	1.574	2
Xarblanca	556	535	21	21	0
MARBELLA OESTE	28.612	24.702	3.911	3.848	63
Arroyo Primero	2.202	2.127	75	71	4
Bello Horizonte I	491	463	28	28	0
Bello Horizonte II - Lindasol	699	670	29	29	0
Divina Pastora (II)	2.305	2.224	81	29	52
Huerta de los Cristales	475	472	3	3	0
La ermita*	1.035	917	119	115	4(103*)
La Torrecilla	290	281	9	9	0
Llanos de San Ramón - Puya - La	1.459	1.338	121	117	4

BARRIO / DIST	VF	VF TIT PER FIS	VF TIT PER JUR	VF TIT PER JUR PRI	VF TIT PER JUR PÚB*
Bajadilla					
Peñuelas	649	625	27	22	5
Plaza de toros	1.408	1.352	57	51	6
San Enrique	677	662	15	15	0
San José - San Bernabé	524	508	18	2	16
Torres Murciano	643	636	7	7	0
MARBELLA ESTE*	12.857	12.275	589	498	91(190*)
Elviria - Santa María	3.221	2.696	525	521	4
Marbesa - Hacienda Las Chapas	7.216	5.785	1.431	1.427	4
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	3.341	419	417	2
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	4.037	3.178	859	856	3
LAS CHAPAS	18.234	15.000	3.234	3.221	13
TM MARBELLA	98.282	84.580	13.821	13.260	561(660*)

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE PERSONA QUE OSTENTA LA TITULARIDAD, POR DISTritos Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES 2022

8.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, y su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se propone cualificar el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración, la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda o el cada vez menos extendido, y no por ello menos importante, del chabolismo.



Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

8.3.1 LA DESHABITACIÓN

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, pero que han ido teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico. Deberá tenerse en cuenta el marco institucional y legislativo que nos afecta por cuanto las experiencias de otros lugares puedan enriquecer la presente propuesta metodológica.

Por otro lado, la metodología propuesta debe estar en perfecta sintonía con la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico que sea de aplicación, por lo que el marco jurídico en el que se insertan los trabajos ha de ser un punto de partida necesario, para que de manera rigurosa se ajusten todos los procesos a aquellos condicionantes que puedan derivar de dicha normativa.

Se definirá el proceso metodológico diseñado para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas vacías en el TM Marbella según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología de aplicación que se basan en las definiciones y presunciones de ocupación de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Este proceso metodológico parte de una doble argumentación jurídica y técnica.

Desde el punto de vista jurídico se basa en la definición de la vivienda vacía del art. 25 de la Ley 1/2010, en concreto en la presunción de deshabitación que se establece sobre la ausencia de residentes según la información contenida en el Padrón Municipal de Habitantes; así como por la carencia de puntos de suministro o los consumos anormalmente bajos asociados a los mismos para el abastecimiento de agua corriente, en este caso.

Para darle soporte técnico a las definiciones aplicadas propone identificar las fuentes de información disponibles que permitan generar ese conocimiento. En este sentido se propone el empleo de una serie de fuentes de información propias municipales y otras concertadas.

- Propias: Padrón de Habitantes y Delimitación Territorial.
- Concertadas: Información catastral no protegida (alfanumérica, CAT, y gráfica, *.shp); Callejero Digital de Andalucía Unificado del IECA (CDAU); y registros de datos de empresas suministradora de agua (HIDRALIA).

A partir de estas fuentes establece una serie de procedimientos y laboratorios de comprobación para establecer la relación y superposición de las distintas fuentes de información a través de la dirección postal como atributo espacial para georreferenciación indirecta a través de las referencias catastrales y a partir de ahí establecer la proyección de resultados sobre el territorio a través de una herramienta de escritorio tipo SIG.

Como en otros supuestos ya descritos la principal base de datos que contiene a los inmuebles considerados viviendas familiares es la de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Este será, pues, el repositorio de ubicación de las viviendas familiares, VF.

Al mismo tiempo emplearemos el padrón municipal de habitantes como primer indicio suficiente para la presunción de que la vivienda se encuentra habitada. Así se detectarán, mediante la agrupación de las inscripciones padronales en direcciones postales únicas, las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas por la población residente del municipio como viviendas principales, VP.

Del mismo modo detectaremos las viviendas con consumo normal de agua corriente sanitaria, esto es, por encima del considerado anormalmente bajo, como segundo indicio suficiente para la presunción de la ocupación de las mismas, VCN.

A continuación, calcularemos el número de viviendas que, en cada PC, no aparezcan como residencia de los habitantes del padrón municipal, VP, ni como viviendas de otro uso con consumo normal de agua corriente, VCN. Éstas serán las viviendas que consideraremos sin indicios de habitación, viviendas deshabitadas o vacías, VV.

Esta caracterización del parque residencial se orienta a la mejor evaluación del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible movilización de las mismas como recurso al servicio del PMVS. Se adjunta a continuación, a modo de aproximación, el cómputo de viviendas vacías procedentes del Censo de población y viviendas 2011 del INE, donde se ha actualizado el número de viviendas principales a fecha actual y se ha calculado el porcentaje de



viviendas vacías del parque residencial de entre las viviendas no principales por áreas estadísticas y distritos del TM Marbella.

BARRIO / DIST	VF	HOG	VF NO VP	VV
Alta Vista - Tiro Pichón	765	631	134	52
Arquillos Cantero	907	978		
Ciudad Jardín	818	925		
Cortijo Blanco	1.140	784	356	121
Divina Pastora	433	436		
El Cruce	634	650		
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	808	817		
Fuente Nueva	1.040	1208		
Guadalcantera	1.076	971	105	65
Guadalmina Alta	2.020	1127	893	0
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	4.144	1450	2.694	296
Loreto	401	431		
Los Catalanes	526	586		
Rodeo Alto	1.818	1026	792	0
San Pedro Centro	3.236	3346		
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	15.366	4.974	534
Guadaiza	964	669	295	171
La Alzambra - Puerto Banús	5.080	1743	3.337	33
P.I. La Campana	845	830	15	0
Supermanzana B - Supermanzana D	4.247	1532	2.715	353
Supermanzana C - La Campana	1.498	1097	401	217
Urbanizaciones Nueva Andalucía	6.179	1426	4.753	713
NUEVA ANDALUCÍA	18.813	7.297	11.516	1.487
Barrio Alto	662	761		
Calvario	1.009	868	141	104
Centro Marbella	535	417	118	22
El Barrio	451	453	-2	-1
El Higueral	694	533	161	40
El Mirador - Valdeolletas	605	593	12	8
Francisco Norte	3.294	1648	1.646	705
Hispania	578	654		
Huerta Belón	2.298	1991	307	75
Huerto del Café	503	545		

BARRIO / DIST	VF	HOG	VF NO VP	VV
La Cantera	390	424		
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	3.859	1522	2.337	257
La Paz	707	497	210	179
Miraflores	2.478	2669		
Molino Viento	2.224	751	1.473	619
Puerta del Mar	1.525	814	711	171
Urbanizaciones Marbella Norte	507	538		
Urbanizaciones Marbella Oeste	5.737	1983	3.754	1.513
Xarblanca	556	565		
MARBELLA OESTE	28.612	18.226	10.870	3.693
Arroyo Primero	2.202	2155	47	7
Bello Horizonte I	491	572		
Bello Horizonte II - Lindasol	699	566	133	0
Divina Pastora (II)	2.305	2498		
Huerta de los Cristales	475	475	0	0
La ermita	1.035	1086		
La Torrecilla	290	401		
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	1.459	1019	440	53
Peñuelas	649	692		
Plaza de toros	1.408	1466		
San Enrique	677	786		
San José - San Bernabé	524	593		
Torres Murciano	643	712		
MARBELLA ESTE	12.857	13.021	620	60
Elviria - Santa María	3.221	1314	1.907	610
Marbesa - Hacienda Las Chapas	7.216	1773	5.443	381
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	1413	2.347	446
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	4.037	1099	2.938	294
LAS CHAPAS	18.234	5.599	12.635	1.731
TM MARBELLA	98.282	59.509	40.615	7.505

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES U HOGARES, VIVIENDAS NO PRINCIPALES Y VIVIENDAS VACÍAS, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS DEL INE



8.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

En cuanto al análisis y diagnóstico de las viviendas con finalidad turística que se propone para el PMVS atenderemos a los contenidos siguientes:

- Registro de Turismo en Andalucía. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía (actualización continua)
- Publicación *Análisis de las viviendas con Fines Turísticos en Andalucía*. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía de marzo 2020
- Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE actualizado a agosto de 2020

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda con fines turísticos como sigue:

Artículo 3. Definición.

- 1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*
- 2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.*
- 3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.*

8.3.2.1 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

El antes mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, define la vivienda con fines turísticos en su artículo 3 en los términos que han sido recogidos más arriba, estableciendo además el artículo 9 lo

siguiente:

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

[...]

Establece en su propia definición el artículo 3, la presunción de que una vivienda está afecta a una finalidad turística de forma habitual, cuando la misma es comercializada o promocionada en canales de oferta turística, en adelante COT, incluyendo en estos las plataformas online.

Por otro lado, se observa cómo, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VFT, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VFT. De este modo las VFT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general y salvo error u omisión de la Consejería competente, que es la obligada a la inscripción de las VFT, toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector.



El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

8.3.2.2 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA SEGÚN EL INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, publicó en Agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

En el avance que realiza en su espacio web define que la información de base de esta estadística experimental es la obtenida mediante técnicas de web scraping sobre las plataformas digitales, antes denominadas canales de oferta turística, y que los directorios de viviendas turísticas gestionados por los organismos competentes de las comunidades autónomas han sido utilizados a modo de contraste cuando estos existen, como es nuestro caso.

La selección de VFT de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad autónoma tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular.

La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan es directa al tiempo que nos sirve de instrumento comparador con el mismo indicador en otros ámbitos territoriales.

8.3.2.3 CONSIDERACIONES SOBRE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Podemos definir la presión turística residencial, PTR, como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, y expresarlo en unidades porcentuales.

Este concepto ha sido incorporado también por el INE en su reciente estadística

experimental y será el principal a los efectos de cualificar esta casuística asociada a las situaciones anómalas de uso, que como veremos posteriormente, hemos estimado en torno a un 6% en la ciudad de Marbella.

8.3.2.4 EXTRACTO DE DATOS

Según los últimos datos publicados por el INE sobre esta materia, la ciudad de Marbella cuenta con un número de viviendas con finalidad turística (VFT) que ascienden a la suma de 5.871 y que representan un número de 35.381 plazas.

Este número de viviendas representan una presión turística residencial del 5,97 %, definida como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, (VFT) expresado en unidades porcentuales.

El Distrito con mayor presión turística residencial es Nueva Andalucía con algo más del 10 %, siendo Marbella Este el que menos viviendas tiene de estas características, con una presión turística residencial que no llega al 2%.

BARRIO / DISTRITO	VFT NUM	VFT PLA	PRE TUR RES
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	107	628	13,44%
Cortijo Blanco	101	719	8,86%
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	282	1906	6,81%
Alta Vista - Tiro Pichón	15	74	1,59%
San Pedro Centro	34	158	1,05%
Guadalcantera	7	31	0,65%
Loreto	2	14	0,50%
El Cruce	3	12	0,47%
Divina Pastora	2	14	0,46%
Fuente Nueva	4	18	0,38%
Ciudad Jardín	2	14	0,24%
Arquillos Cantero	2	10	0,22%
Los Catalanes	1	2	0,19%
Guadalmina Alta			0,00%
Rodeo Alto			0,00%
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	562	3600	2,84%



BARRIO / DISTRITO	VFT NUM	VFT PLA	PRE TUR RES
Supermanzana B - Supermanzana D	696	4590	16,38%
La Alzambra - Puerto Banús	675	3741	13,29%
Urbanizaciones Nueva Andalucía	528	3270	8,54%
Guadaiza	24	145	2,49%
Supermanzana C - La Campana	30	198	2,00%
P.I. La Campana			0,00%
NUEVA ANDALUCÍA	1953	11944	10,38%
Centro Marbella	42	185	7,85%
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	297	1669	7,70%
Urbanizaciones Marbella Oeste	437	2994	7,62%
Puerta del Mar	109	456	7,15%
Francisco Norte	203	863	6,16%
Molino Viento	108	462	4,86%
Barrio Alto	30	120	4,53%
El Mirador - Valdeolletas	25	178	3,48%
La Paz	24	107	3,39%
El Barrio	15	59	3,33%
Calvario	28	155	2,78%
Huerta Belón	63	293	2,74%
La Cantera	10	113	2,56%
El Higueral	10	46	1,72%
Miraflores	16	70	0,65%
Huerto del Café	3	11	0,60%
Xarblanca	3	25	0,54%
Hispania	3	8	0,52%
Urbanizaciones Marbella Este			0,00%
MARBELLA OESTE	1426	7814	4,98%
La Torrecilla	18	134	6,21%
La Ermita	52	284	5,02%
Bello Horizonte I	22	186	4,48%
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	52	221	3,56%

BARRIO / DISTRITO	VFT NUM	VFT PLA	PRE TUR RES
Peñuelas	12	61	1,85%
Arroyo Primero	14	66	0,64%
Huerta de los Cristales	3	10	0,63%
Torres Murciano	2	9	0,31%
Divina Pastora	7	29	0,30%
San Enrique	2	7	0,30%
Plaza de toros	1	3	0,07%
Bello Horizonte II - Lindasol			0,00%
San José - San Bernabé	0	0	0,00%
MARBELLA ESTE	185	1010	1,44%
Marbesa - Hacienda Las Chapas	805	4708	11,16%
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	358	2437	9,52%
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	358	2442	8,87%
Elviria - Santa María	224	1426	6,95%
LAS CHAPAS	1745	11013	9,57%
TM MARBELLA	5871	35381	5,97%

DISTRIBUCIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA, NÚMERO DE PLAZAS E ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA FEB-2021. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD, INE

8.3.3 LA INFRAVIVIENDA

El artículo 13.2 de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo de los PMVS “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

Por ello se hace necesario, en primer lugar, en la fase de diagnóstico, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de infraviviendas existentes a fin de dimensionar los correspondientes programas.

El objetivo es por tanto acercarnos al fenómeno de la infravivienda desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha



situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el TM de Marbella habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres tipos de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Habrà que emplear las fuentes de información disponibles para extraer los atributos tales como:

- Padrón Municipal de Habitantes para acreditar la residencia habitual y permanente.
- Atlas de la Vulnerabilidad urbana editados por el Ministerio de Fomento para las condiciones socioeconómicas desfavorables.
- Atlas de Rentas editados por el INE para analizar las condiciones económicas.
- Intervención de Servicios sociales para acreditar las condiciones sociales desfavorables.
- Catastro y Censo de Población y Vivienda para contrastar y determinar el estado de conservación de los inmuebles.

8.3.3.1 ÁREAS DE VULNERABILIDAD URBANA

El Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2.015 y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables son dos fuentes de información en soporte SIG generados y mantenidos por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del MITMA En ellos se identifican los Barrios Vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos

Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

En el TM Marbella se determinan en el Catálogo De Barrios Vulnerables 5 áreas estadísticas vulnerables AAEEVV, que se corresponden con las áreas estadísticas establecidas en el presente Plan según tabla adjunta.

BARRIO / DIST	AAEEVV	AAEEVV
Divina Pastora		
Loreto	29069001	San Pedro
Los Catalanes		
San Pedro centro	2906903	-
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA		
Divina Pastora (II)	29069002	Divina Pastora – Las Peñuelas
Peñuelas		
San Enrique	2906901	-
San José – San Bernabé		
Huerta de los Cristales	2906902	-
Llanos de San Ramón – Puya – La Bajadilla		
MARBELLA ESTE		
TM MARBELLA		

Se recoge a continuación tabla detallada de los datos correspondientes a las áreas estadísticas vulnerables recogidas en el Catálogo de Barrios Vulnerables, recogiendo la población y hogares contenidos en dichas zonas y los indicadores de estudios y paro de la población y mal estado de conservación de las viviendas, así como, los tipos y niveles de vulnerabilidad alcanzados en estas zonas.



Andalucía
29069 Marbella

CODBV	DENBV	FORMA DE CRECIMIENTO	POBLACIÓN Y VIVIENDAS			VULNERABILIDAD							
			POBL	VIV TOT	VIV PPAL	INDICADORES			DIMENSIONES			NIVEL	
						IEST	IPAR	IVIV	BV EST	BV PAR	BV VIV		BV TIPO
29069001	San Pedro	Media mixta	4.150	1.620	1.455	28,19%	38,91%	4,32%	EST			EST	VS
29069002	Divina Pastora- Las Peñuelas	Media mixta	5.540	2.620	2.225	18,28%	37,86%	2,48%	EST			EST	V
2906901	2906901		3.430	1.095	1.040	8,23%	48,61%	0,00%		PAR		PAR	VL
2906902	2906902		5.350	2.750	1.970	14,44%	43,67%	1,82%		PAR		PAR	V
2906903	2906903		6.255	2.280	2.130	18,04%	42,37%	7,24%	EST	PAR		EST PAR	V
TOTAL	5 Barrios y AE Vulnerables		24.725	10.365	8.820				5	5	5		

* El Catálogo de 2011 se compone de barrios urbanísticos de 2001 (BBVV) en los que continuaba existiendo un área estadística que superaba los valores de referencia para los indicadores de 2011, y nuevas áreas estadísticas (AEV) sin relación con los barrios delimitados en 2001.

CODBV: Código de Barrio Vulnerable (BV): 8 dígitos: 5 código municipio + 3 código de barrio. Código de Área Estadística Vulnerable (AEV): 7 dígitos: 5 código de municipio + 2 código de área.

DENBV: Denominación de Barrio Vulnerable 2001 que continúa siendo vulnerable en 2011. Las AEV nuevas no tienen denominación, sólo código.

FORMA DE CRECIMIENTO: Morfotipología del tejido predominante en el barrio. Para las AEV nuevas en 2011 sólo se asignó forma de crecimiento en las ciudades mayores de 300 mil habitantes.

POBL: Población total según Censo 2011. Sombreados en amarillo valores <3.500 hab. y en rojo >15.000 hab.

VIV TOT: Viviendas totales según Censo 2011.

VIV PPAL: Viviendas principales según Censo 2011.

INDICADORES: Sombreados en amarillo los valores superiores a la media nacional y en rojo los superiores al valor de referencia.

IEST: Indicador de Estudios. Porcentaje de población analfabeta o sin estudios respecto a la población mayor de 16 años. Media nacional: 10,92%. Valor de referencia: 16,38%.

IPAR: Indicador de Paro. Porcentaje de población (16 años o más) en situación de paro respecto a la población activa (16 años o más). Media nacional: 29,64%. Valor de referencia: 42,33%.

IVIV: Indicador de Vivienda. Porcentaje de vivienda familiares situadas en edificios cuyo estado de conservación es malo, ruinoso o deficiente. Media nacional: 6,99%. Valor de referencia: 17,50%.

BV EST: Barrio o Área Estadística Vulnerable por Indicador de Estudios.

BV PAR: Barrio o Área Estadística Vulnerable por Indicador de Paro.

BV VIV: Barrio o Área Estadística Vulnerable por Indicador de Vivienda.

BV TIPO: Tipo de vulnerabilidad. Dimensiones de vulnerabilidad detectadas en el barrio (EST y/o PAR y/o VIV).

CL: Clasificación del nivel de vulnerabilidad. VC: crítica, VS: severa, V: media, VL: leve.



8.3.3.2 ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL, ERACIS Y PLAN LOCAL DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS LAS ALBARIZAS

Una visión más reciente para la determinación de las áreas vulnerables de los barrios de Marbella la obtenemos en el documento 'PLAN LOCAL DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS (LAS ALBARIZAS - MARBELLA)' en desarrollo de la ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL (ERACIS), en la que centrándose en las zonas en alto riesgo de exclusión social, recoge que Marbella no sólo cuenta con la Zona Desfavorecida 'Las Albarizas', sino que alberga otros núcleos con mayor concentración de población y problemáticas muy instauradas, concretamente, 'El Ángel', 'El Arquillo' (San Pedro Centro y Los Catalanes) y 'Plaza de Toros' (Divina Pastora II, Peñuelas, H. de los Cristales, La Bajadilla, S.José - S.Bernabé y San Enrique).

8.3.3.3 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE INFRAVIVIENDA

Incorporando al criterio de vulnerabilidad socioeconómica del informe de la ERACIS el cómputo de las unidades residenciales que el catastro cualifica con un valor superior a 6, esto es, los rangos que recogen la peor calidad constructiva de los inmuebles, nos acercaremos al número de viviendas susceptibles de ser calificadas como infraviviendas dentro del término municipal.

Se adjuntan a continuación las zonas desfavorecidas, y los barrios, áreas estadísticas y distritos donde se ubican, así como el número de unidades residenciales identificadas como infraviviendas según lo expuesto.



ID	BARRIO / DISTRITO	POB	HOG	VF	AAEEVV	POB AAEEVV	HOG AAEEVV	VF AAEEVV	INFRAVIV
1	Alta Vista - Tiro Pichón	1.710	631	765		0	0	0	0
2	Arquillos Cantero	2.592	978	907		0	0	0	0
3	Ciudad Jardín	2.554	925	818		0	0	0	0
4	Cortijo Blanco	1.820	784	1.140		0	0	0	0
5	Divina Pastora	1.178	436	433	29069001	1.178	436	417	0
6	El Cruce	1.736	650	634		0	0	0	0
7	El Gamonal	2.270	817	808		0	0	0	0
8	Fuente Nueva	3.338	1.207	1.040		0	0	0	0
9	Guadalcántara	2.669	971	1.076		0	0	0	0
10	Guadalmina Alta	2.501	1.127	2.020		0	0	0	0
11	Guadalmina Baja	3.451	1.450	4.144		0	0	0	0
12	Loreto	1.141	431	401	29069001	1.141	431	385	78
13	Los Catalanes	1.594	586	526	29069001	1.594	586	521	180
14	Rodeo Alto	2.503	1.026	1.818		0	0	0	0
15	San Pedro Centro	8.774	3.345	3.236	2906903	5.186	1.929	1.955	196
	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	39.831	15.364	19.766		9.099	3.381	3.278	454
16	Guadaiza	1.458	669	964		0	0	0	0
17	Puerto Banús	3.764	1.743	5.080		0	0	0	0
18	P.I. La Campana	2.282	830	845		0	0	0	0
19	Supermanzana B - D	3.202	1.532	4.247		0	0	0	0
20	Supermanzana C	2.622	1.097	1.498		0	0	0	0
21	Nueva Andalucía	3.352	1.426	6.179		0	0	0	0
	NUEVA ANDALUCÍA	16.680	7.297	18.813		0	0	0	0
22	Barrio Alto	1.883	761	662		0	0	0	0
23	Calvario	2.048	868	1.009		0	0	0	0
24	Centro Marbella	1.006	417	535		0	0	0	0
25	El Barrio	1.120	453	451		0	0	0	0
26	El Higueral	1.659	533	694		0	0	0	0
27	El Mirador - Valdeolletas	1.606	593	605		0	0	0	0
28	Francisco Norte	3.520	1.648	3.294		0	0	0	0
29	Hispania	1.734	654	578		0	0	0	0
30	Huerta Belón	4.625	1.991	2.298		0	0	0	0
31	Huerto del Café	1.483	545	503		0	0	0	0



ID	BARRIO / DISTRITO	POB	HOG	VF	AAEEVV	POB AAEEVV	HOG AAEEVV	VF AAEEVV	INFRAVIV
32	La Cantera	1.251	424	390		0	0	0	0
33	La Carolina - El Capricho – Sta. Margarita	3.317	1.522	3.859		0	0	0	0
34	La Paz	1.149	497	707		0	0	0	0
35	Miraflores	7.077	2.670	2.478		0	0	0	0
36	Molino Viento	1.569	751	2.224		0	0	0	0
37	Puerta del Mar	1.702	814	1.525		0	0	0	0
38	Marbella Norte	1.571	538	507		0	0	0	0
39	Marbella Oeste	4.601	1.983	5.737		0	0	0	0
40	Xarblanca	1.729	565	556		0	0	0	0
	MARBELLA OESTE	44.650	18.228	28.612		0	0	0	0
41	Arroyo Primero	5.489	2.155	2.202		0	0	0	0
42	Bello Horizonte I	1.574	572	491		0	0	0	0
43	Bello Horizonte II	1.591	566	699		0	0	0	0
44	Divina Pastora (II)	6.422	2.498	2.305	29069002	6.422	2.498	2.305	0
45	H. de los Cristales	1.187	475	475	2906902	1.187	475	455	0
46	La Ermita	2.779	1.086	1.035		0	0	0	0
47	La Torrecilla	1.184	401	290		0	0	0	0
48	La Bajadilla	2.262	1.019	1.459	2906902	2.262	1.019	1.441	6
49	Peñuelas	1.792	692	649	29069002	1.792	692	567	172
50	Plaza de toros	4.123	1.466	1.408		0	0	0	0
51	San Enrique	2.074	786	677	2906901	2.074	786	661	0
52	S.José - S.Bernabé	1.489	593	524	2906902	1.489	593	459	1
53	Torres Murciano	1.758	712	643		0	0	0	0
	MARBELLA ESTE	33.724	13.021	12.857		15.226	6.062	5.888	179
54	Elviria - Sta María	3.022	1.314	3.221		0	0	0	0
55	Marbesa – Hda. Las Chapas	4.007	1.773	7.216		0	0	0	0
56	Sta Clara - El Rosario - Vistamar	3.462	1.413	3.760		0	0	0	0
57	Las Chapas Oeste	2.582	1.099	4.037		0	0	0	0
	LAS CHAPAS	13.073	5.599	18.234		0	0	0	0
	TM MARBELLA	147.958	59.508	98.282		24.325	9.444	9.166	633

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES, POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES EN ÁREAS ESTADÍSTICAS VULNERABLES Y ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE INFRAVIVIENDAS, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES, MITMA, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO MINISTERIO DE HACIENDA, Y ERACIS, CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES, JUNTA DE ANDALUCÍA.



8.3.4 EL CHABOLISMO

La LDVA de 2.010 establecía en su artículo 19, apartado 2, que los PMVS, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Posteriormente el apartado uno del artículo primero de la Ley 1/2018, 26 abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, y se modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo («B.O.J.A.» 8 mayo), modifica el artículo 19 de la Ley 1/2010 eliminando la única referencia expresa a la necesidad de eliminación del chabolismo.

No obstante, el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, define como parte de los contenidos del PMVS un diagnóstico y las medidas que correspondan en materia de chabolismo. Por ello, debe entenderse que en la medida en que existan asentamientos chabolistas, cuya existencia comprometen o ponen en riesgo el derecho a una vivienda digna y adecuada, los Planes de Vivienda, deberán prestar atención a este fenómeno, procediendo a su diagnóstico y a la adopción de las medidas que se estimen pertinentes.

Un acercamiento, al concepto de chabolismo, podría ser el de asentamiento humano que se produce normalmente en un entorno urbano, en el que la tipología del alojamiento se caracteriza por el uso de materiales de derribo, sin ningún tipo de cimentación, el carácter no permanente del mismo, y encontrarse en unas condiciones inadecuadas para el uso residencial según las normas existentes, asociados normalmente a condiciones económicas y sociales de pobreza y exclusión social, y donde los ocupantes no suelen ostentar título para el uso de los terrenos.

Analizada la información disponible, y en función de los indicadores generados en materia de vulnerabilidad urbana y exclusión residencial, podemos concluir que en la ciudad de Marbella no existe identificado ningún asentamiento chabolista.

8.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

8.4.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En cuanto al precio de las **operaciones de compraventa** nos vamos a referir ahora a los resultados de la **Estadística Registral Inmobiliaria** (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos de los dos informes trimestrales del año 2022 así como el último de 2021 para realizar algún comparativo.

El precio de la vivienda, en el segundo trimestre de 2022, ha mantenido su tendencia alcista con un incremento trimestral del 1,98 situando el incremento interanual en el 9,14%, un poco por debajo del incremento ocurrido en el primer trimestre del año, donde el incremento trimestral fue del 4,22% y el interanual se situaba en el 10,61%, acercándose a los máximos históricos alcanzados en el año 2007

Este incremento ha sido como consecuencia del aumento en vivienda usada ya que la vivienda nueva ha registrado un descenso en dicho periodo, situándose en un precio medio de 1.957 €/m², por encima de los precios registrados durante el año 2021.

En el periodo referido las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.180 €/m²), Comunidad de Madrid (3.169 €/m²), País Vasco (2.787 €/m²), Cataluña (2.427 €/m²) y Canarias (2.147 €/m²). Las provincias con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.208 €/m²), Illes Balears (3.180 €/m²), Madrid (3.169 €/m²), Barcelona (2.752 €/m²) y Bizkaia (2.746 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (4.992 €/m²), Barcelona (4.272 €/m²), Madrid (3.765 €/m²) y Palma de Mallorca (3.075 €/m²).

Como podemos observar, la Comunidad Autónoma de Andalucía no se encuentra ocupando los puestos superiores de mayores precios medio de venta, siendo sin embargo Andalucía la que ha registrado un mayor número de compraventas, sumando un total de 67.401 en los primeros seis meses del año, por delante de Cataluña, Valencia y Madrid. Debe destacarse que las 163.909 compraventas registradas durante el segundo trimestre de 2022 suponen el segundo mejor resultado desde comienzos de 2008 (máximo de los últimos catorce años), con un crecimiento interanual del 29,8%. En los últimos doce meses se han registrado 626.345 compraventas, nivel



máximo desde mediados de 2008. En vivienda usada se han registrado 508.162 compraventas, el mejor resultado desde comienzos de 2007 y en vivienda nueva se han alcanzado 118.183 compraventas, el mayor resultado desde 2014. Todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales de dos dígitos para el total general y vivienda usada. La demanda extranjera de vivienda ha registrado, en el segundo trimestre de 2022, el nivel máximo de los últimos años con un porcentaje del 14,66% del total de compraventas, y catorce comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en peso de compraventas de vivienda por extranjeros. Los mayores resultados se han alcanzado en Illes Balears (34,66%), Canarias (34,22%), Comunitat Valenciana (27,66%), Región de Murcia (19,87%), Andalucía (16,47%) y Cataluña (14,00%).

La provincia de Málaga ha registrado uno de los mayores porcentajes de demanda de vivienda extranjera situándose en el cuarto lugar en el ranking provincial del estado español.

La vivienda usada ha seguido creciendo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 82,99% del total de compraventas del trimestre. El 17,01% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 15,80% de vivienda nueva libre y un 1,21% de vivienda nueva protegida. Estos resultados sitúan a la vivienda usada cerca de sus máximos históricos en peso relativo.

La vivienda unifamiliar ha supuesto el 19,19% de las compraventas, descendiendo por segundo trimestre consecutivo del 20%, nivel que venía superando desde el segundo trimestre de 2020.

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (54,2%), Comunidad de Madrid (37,6%), La Rioja (34,6%) y Cataluña (32,9%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,4%), Principado de Asturias (23,4%) y Extremadura (24,1%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria ha registrado un descenso trimestral del -11,4%, alcanzando las 4.602 certificaciones, manteniéndose en el tramo bajo de la serie de resultados. Sin embargo, si hacemos una media de los seis últimos trimestres observamos una cifra de aproximadamente 5.000 ejecuciones hipotecarias al trimestre fluctuando entre las 4.031 del trimestre con menos a 5.900 del trimestre con más, sin que se observe tendencia sobre la cual se pueda prever la

evolución de este indicador más allá de lo expuesto más arriba.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es la que acumula mayor número de ejecuciones hipotecarias en los últimos seis trimestres analizados y que se corresponden con el año 2021 completo y la primera mitad de 2022.

8.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MARBELLA

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia del mismo.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio de Fomento, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

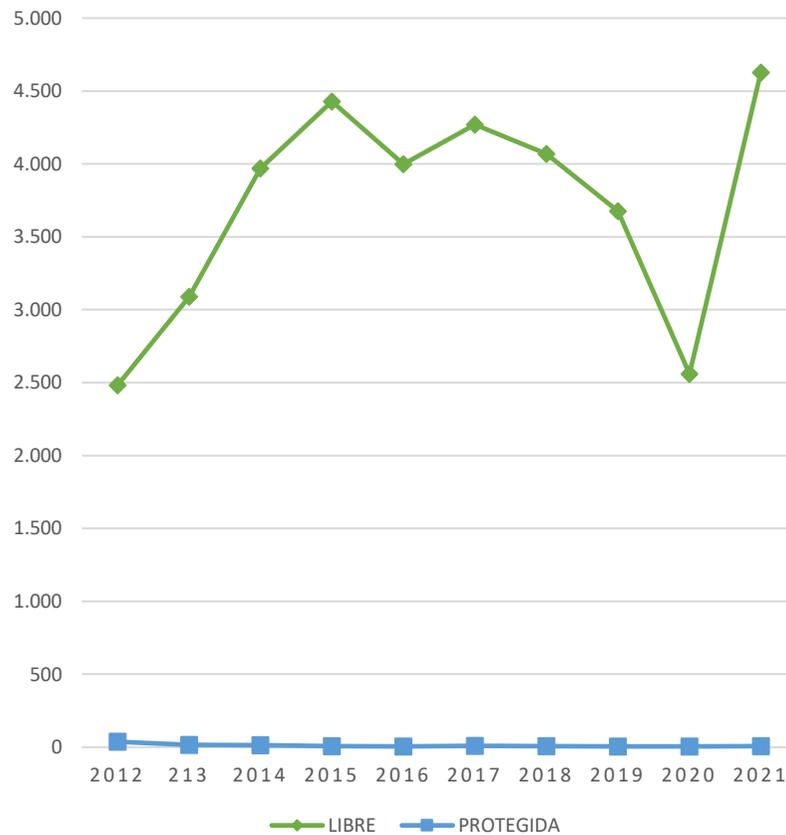
En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Fomento que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en las áreas estadísticas que se definan a fin de compararlos con el resto de información del PMVS.



8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

VIVIENDA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LIBRE	2.482	3.090	3.969	4.429	3.998	4.269	4.068	3.676	2.560	4.628
PROTEGIDA	37	16	13	6	5	10	7	5	5	6

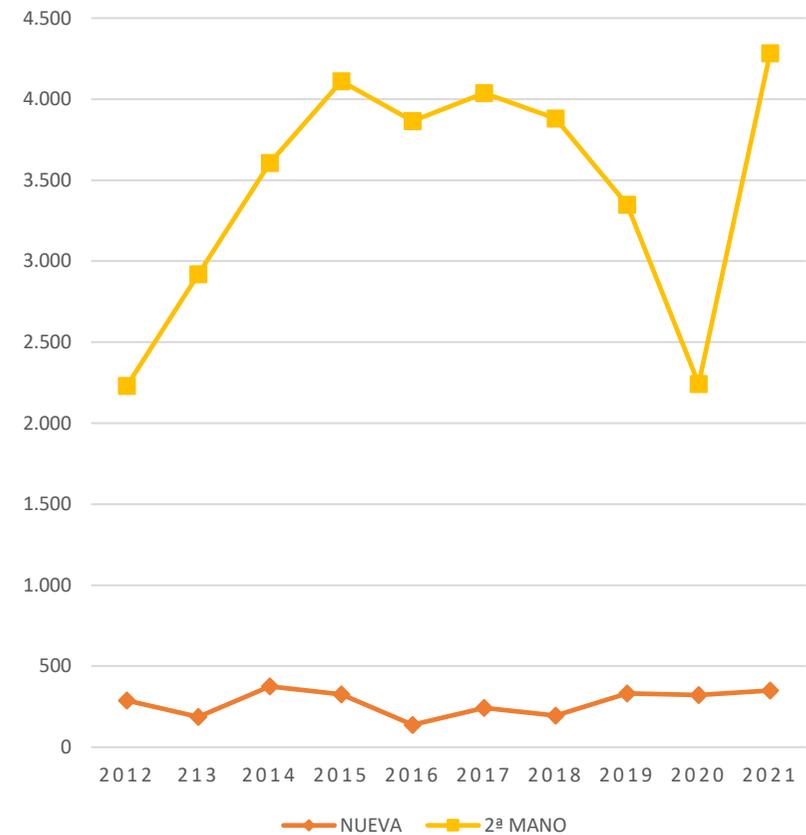
EXTRACTO LONGITUDINAL 2012-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021



8.4.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

VIVIENDA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NUEVA	289	187	375	325	138	242	194	332	322	350
2ª MANO	2.230	2.919	3.607	4.110	3.865	4.037	3.881	3.349	2.243	4.284

EXTRACTO LONGITUDINAL 2012-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR OBRA NUEVA O DE 2ª MANO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021





Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre número de transacciones que elabora el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de los datos que le suministran los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Analizando dichos datos podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre tras la crisis inmobiliaria, llegando a su punto más alto en el año 2017. Sin embargo, a partir de ese año, se apunta una clara tendencia al descenso de transacciones llegando en el año 2020 a suponer un 40% de operaciones menos que en el citado año 2017. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta la situación de crisis sanitaria que se inició en marzo de 2020, aunque como hemos apuntado, la tendencia al descenso ya se vislumbraba en los años 2018 y 2019.

En cuanto a la vivienda protegida, su protagonismo en el mercado inmobiliario, en el último lustro, en la ciudad de Marbella es prácticamente inexistente.

A ello debe sumarse también, el escaso parque público de viviendas de titularidad municipal, que asciende a unas 420 viviendas, y un presupuesto municipal en materia de vivienda para el año 2019 de 400.500 €, según los datos publicados por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el boletín especial sobre vivienda social 2020.

8.4.5 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

8.4.5.1 COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de Marbella en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el MITMA. La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2021, y se presenta filtrada para los municipios de Málaga que superan dicho umbral poblacional.

Se han sombreado los municipios del entorno de Marbella que pertenecen al ámbito subregional del plan de ordenación del territorio de la costa del sol occidental de la provincia de Málaga

MUNICIPIO	VALOR TASADO DE VIVIENDA €/M ² C		
	≥ 5 AÑOS	+ 5 AÑOS	TOTAL
Alhaurín de la Torre	n.r	1.673,0	1.671,0
Antequera	n.r	1.071,4	1.072,0
Benalmádena	2.401,8	2.212,9	2.217,9
Estepona	2.295,4	1.856,1	1.871,3
Fuengirola	2.709,9	2.197,4	2.210,9
Málaga	2.477,4	1.955,9	1.966,6
Marbella	3.033,5	2.613,5	2.621,1
Mijas	2.506,7	1.894,5	1.915,3
Rincón de la Victoria	2.271,7	1.976,7	1.985,4
Ronda	n.r	1.128,6	1.131,6
Torremolinos	2.492,4	2.170,2	2.177,3
Vélez Málaga	1.948,6	1.544,9	1.553,4

VALOR TASADO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL MITMA 4T 2021

Se analizan a continuación los precios de acceso a la vivienda en régimen de compraventa que publica el ministerio, en esta ocasión a través de la sede electrónica del catastro inmobiliario, SEC, en el apartado valores de referencia de los inmuebles urbanos y rústicos, para 2022.

BARRIO / DISTRITO	€/m ²
Guadalmina Alta	9.500
Cortijo Blanco	6.235
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	3.250
Alta Vista - Tiro Pichón	2.383
Rodeo Alto	1.840
Guadalcántara	1.630
Los Catalanes	1.580
El Cruce	1.480
Fuente Nueva	1.470
Loreto	1.470
San Pedro Centro	1.470
Ciudad Jardín	1.465
Divina Pastora	1.460



BARRIO / DISTRITO	€/m ²
Arquillos Cantero	1.310
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	0
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	
Urbanizaciones Nueva Andalucía	10.026
Supermanzana B - Supermanzana D	8.162
La Alzambra - Puerto Banús	3.970
Guadaiza	1.630
Supermanzana C - La Campana	1.430
P.I. La Campana	1.210
NUEVA ANDALUCÍA	
Urbanizaciones Marbella Oeste	6.274
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	4.950
Xarblanca	4.791
Molino Viento	3.820
Hispania	3.224
Puerta del Mar	2.950
Huerta Belón	2.550
Francisco Norte	2.390
El Mirador - Valdeolletas	2.188
La Paz	2.150
Barrio Alto	2.130
Centro Marbella	2.115
Urbanizaciones Marbella Norte	1.990
La Cantera	1.980
El Higueral	1.960
Huerto del Café	1.850
El Barrio	1.710
Miraflores	1.650
Calvario	1.620
MARBELLA OESTE	
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	2.910
Bello Horizonte II - Lindasol	2.682
La Torrecilla	2.300
San Enrique	1.930
Torres Murciano	1.820

BARRIO / DISTRITO	€/m ²
Arroyo Primero	1.790
Bello Horizonte I	1.740
Huerta de los Cristales	1.590
Peñuelas	1.540
Divina Pastora	1.530
San José - San Bernabé	1.520
Plaza de toros	1.370
La Ermita	0
MARBELLA ESTE	
Elviria - Santa María	3.089
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	2.550
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	2.230
Marbesa - Hacienda Las Chapas	2.000
LAS CHAPAS	

PRECIOS MEDIOS DE VENTA DE VIVIENDA EN €/M²C POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

8.4.5.2 ALQUILER DE VIVIENDA

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema índices de alquiler de vivienda 2015-2020 del MITMA.

Como en el caso anterior y en clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la provincia de Málaga con más de 25.000 habitantes entre los que se han destacado los de su entorno, como en otras explotaciones. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes. En ambos casos se diferencia entre vivienda en tipología colectiva y en unifamiliar, y se corresponden con el año 2020, último dato publicado.

Para la desagregación en áreas estadísticas se aporta únicamente el valor unitario mediano en €/m² mes pero de forma longitudinal para la horquilla 2015-2020.



MUNICIPIO	RENTA MENSUAL €/m ² MES		PRECIO UNITARIO €	
	VC	VU	VC	VU
Alhaurín de la Torre	7,1	6,0	500	720
Antequera	4,5	3,5	401	400
Benalmádena	8,0	7,2	550	730
Estepona	6,5	6,4	533	600
Fuengirola	7,4	6,8	550	680
Málaga	7,5	5,6	575	556
Marbella	7,7	7,7	650	871
Mijas	7,0	6,5	500	620
Rincón de la Victoria	6,9	6,1	568	700
Ronda	4,3	3,9	360	426
Torremolinos	7,9	6,7	536	660
Vélez Málaga	5,4	5,2	438	597

PRECIOS UNITARIOS Y MENSUALES MEDIANOS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MITMA

Debe señalarse que el alquiler residencial se sitúa en una media de 7,59 € metro cuadrado en vivienda colectiva y 7,82 € en vivienda unifamiliar, estando prácticamente igualado para cada una de estas tipologías, siendo el distrito Nueva Andalucía el que tiene unos precios de alquiler más altos, seguido de Marbella oeste y Las Chapas, y por último San Pedro de Alcántara y Marbella Este.



BARRIO / DISTRITO	VC 2015	VC 2016	VC 2017	VC 2018	VC 2019	VC 2020	VU 2015	VU 2016	VU 2017	VU 2018	VU 2019	VU 2020
Cortijo Blanco	7,6	9,9	9,55	8,33	8,07	8,97		9,72	13,39		9,6	8,2
Alta Vista - Tiro Pichón		7,99				8,36	4,52	4,58	4,9	6,18	7	6,2
Guadalmina Baja	6,57	7,14	7,58	8,49	7,4	7,69	7,55	7,22	8,75	9,97	7,6	8,5
Loreto	8,06	7,17	8,72	9,02	7,42	7,24						
El Gamonal	5,55	5,77	7,01	7,55	6,99	7,12	3,74	5,47	8,58	10	8,3	8,9
Arquillos Cantero	5,88	5,77	6,2	7,3	6,25	6,99						
San Pedro Centro	5,94	6,54	6,79	6,87	6,59	6,75						
Los Catalanes	2,71	3,31	3,76	7,04	7,29	6,55	6,12	6,12	6,12	6,11	6,2	6,1
Divina Pastora	7,92	7,44	8,28	9,92	7,1	6,49						
El Cruce	5,36	5,88	5,88	6,25	5,88	6,47						
Ciudad Jardín	7,06	6,41	5,99	7,11	6,62	6,46						
Guadalcántara	5,43	5,79	6,57	7,25	6,04	6,18						
Fuente Nueva	5,73	6,41	6,42	6,46	3,14	3,14						
Guadalmina Alta												
Rodeo Alto												
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	6,1	6,57	6,87	7,44	6,79	6,99	5,48	6,62	8,35	8,07	7,74	7,58
Supermanzana C	9,5	9,62	10,51	10,16	10	10,38						
Puerto Banús	9,43	10,89	11,81	12,52	10,29	10,34						
Nueva Andalucía	7,94	8,89	10,72	11,2	9,52	9,52	7,29	7,65	8,33	8,38	8,2	9,2
Supermanzana B - D	7,66	8,2	9,05	9,28	7,98	8	5,56	7,69	7,28	7,22	7,3	8,6
Guadaiza	6,69	6,4	6,67	7,76	6,94	7,03						
P.I. La Campana												
NUEVA ANDALUCÍA	8,24	8,8	9,75	10,18	8,95	9,06	6,42	7,67	7,8	7,82	7,75	8,9
Molino Viento	9,75	10,12	10,04	10,54	10,11	10,56						
Francisco Norte	8,89	9,07	10,06	10,21	10	10,02						
El Higueral	8,28	8,33	8,7	8,92	9,03	9,9						
Centro Marbella	8,7	9,41	8,97	8,65	9,52	9,62		11,54	8,5		7,1	7,2
El Mirador - Valdeolletas	9,98	10,53	10,59	11,07	9,68	9,42	8,93	13,69	10,12	11,56	7,8	8,1
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	8,73	9,32	9,51	10,07	9,3	9,42	8,71	10,34	10,49	10,29	9,5	10,7
Puerta del Mar	9,42	9,58	11,39	10,49	9,01	9						
Huerta Belón	8,06	8,53	9,01	9,28	8,19	8,59						
El Barrio	8,31	8,51	8,56	8,45	7,23	8,33			4,17			
La Paz	6,94	7,54	7,56	8,14	7,95	8,33						



BARRIO / DISTRITO	VC 2015	VC 2016	VC 2017	VC 2018	VC 2019	VC 2020	VU 2015	VU 2016	VU 2017	VU 2018	VU 2019	VU 2020
Barrio Alto	7,41	7,45	8,39	11,19	8,1	7,76						4,24
Calvario	6,79	7,24	7,35	7,61	7,29	7,46						
Xarblanca	9,71	12,85	13,73	11,27	7,37	7,37	11,4	10,85	10,89	11,39	7,4	7,4
Hispania	6,25	6,51	6,82	7,12	6,9	7,14						
Huerto del Café	6,9	7,42	7,39	7,07	6,87	6,85						
Miraflores	6,03	6,86	6,56	7,12	6,63	6,52						
Marbella Oeste	7,7	8,35	9,13	10,08	5,29	5,3	8,27	11,9	8,77	8,77	5,38	5,43
La Cantera							6,02	9,09		6,4	7,2	6,9
Marbella Norte												
MARBELLA OESTE	7,79	8,38	8,66	9,03	8,13	8,25	8,67	11,24	8,82	9,68	8,03	8,07
La Bajadilla	7,14	8,11	8,33	8,51	7,87	8,33						
Peñuelas	7,42	7,84	7,99	7,63	7,24	7,53	5,73	6,94	7,19	6,16	9	6,6
La Ermita	6,88	7,18	7,5	7,68	7,59	7,48						
Divina Pastora	6,59	6,68	6,87	7,36	6,91	6,94						
La Torrecilla						6,85	6,09	6,19	5,99	7,67	7,1	7,1
Torres Murciano	6,43	6,33	6,52	8,22	6,33	6,71						
Huerta de los Cristales	7,25	7,88	7,32	7,69	6,56	6,7						
San Enrique	5,75	6,48	6,58	6,47	6,48	6,61						
Plaza de toros	6,24	7,74	7,9	8,75	6,01	5,94						
San José - San Bernabé	6,21	5,94	5,62	6,45	5,88	5,93						
Arroyo Primero	6,62	6,2	7,09	7,71	4,51	4,63						
Bello Horizonte I							5,57	7,29	6,78	7,75	7,4	7,3
Bello Horizonte II												
MARBELLA ESTE	6,61	6,99	7,18	7,71	6,7	6,8	5,8	6,81	6,65	7,19	7,83	7
Elviria - Santa María	6,58	7,22	7,99	8,4	7,86	8,27	7,96	9,62	11,03	9,33	9,1	9,1
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	6,86	7,36	8,57	8,22	7,85	7,63	7,9	7,76	8,47	7,72	8,5	7,8
Las Chapas Oeste	7,26	7,22	7,62	9,32	8,17	7,59	7,41	6,48	6,43	7,06	6,6	6,6
Marbesa - Hacienda Las Chapas	5,29	7,39	7,42	7,28	7,7	7,52	7,74	8,37	7,31	8,71	6,9	7,6
LAS CHAPAS	6,5	7,3	7,9	8,31	7,9	7,75	7,75	8,06	8,31	8,21	7,78	7,78
TM MARBELLA	7,04	7,54	7,89	8,36	7,49	7,59	7,03	8,43	8,17	8,37	7,85	7,82

EVOLUCIÓN DE PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER EN €/M²C DE VIVIENDA COLECTIVA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 2015 A 2020 POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) DEL TM MARBELLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MITMA



9 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

9.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El concepto legal de patrimonio público de suelo, en la legislación estatal, se encuentra en el apdo. 1 del Art. 51. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que dispone lo siguiente:

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

En este apartado se pretende para analizar, cuantificar y describir los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo ya que dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del PMVS defina.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 128 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la propia Ley.

También formarán parte del mismo los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio

urbanístico, así como los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, los derivados de la propia gestión del PMS, los procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación, también formarán parte de dichos patrimonios.

El Plan, por tanto, podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico. Los bienes del PMS se convierten por tanto en uno de los instrumentos o herramientas posibles para el Programa de Actuación del Plan, tanto los de naturaleza económica como los bienes inmuebles. Una buena gestión de este patrimonio podría suponer una eficaz fórmula de viabilizar las actuaciones contenidas en el PMVS.

Para el acceso a esta información, se han solicitado los datos del PMS a los Servicios Técnicos y Administrativos del Área encargada de su gestión dentro del Ayuntamiento de Marbella, a los que habrá que asignarle la componente geográfica para su georreferenciación. También se podrán cotejar estos datos con la información que actualmente existe alojada en el espacio Web municipal.

A continuación, se recoge tabla resumen por distritos y áreas estadísticas de los recursos patrimoniales incluidos en el PMS, con la tipología de bien inmueble de 'Terrenos' y donde se incluye cada categoría de suelo de acuerdo con la clasificación del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de 1986.

Dado que algunos inmuebles aparecen gravados con alguna carga o tienen impuesta alguna afección sectorial que limita en la actualidad su uso, se han clasificado los bienes del PMS en función de su disponibilidad inmediata o a largo plazo. En este sentido se ha considerado que tienen una disponibilidad inmediata aquellos que están libre de cargas o afecciones, mientras que los que están afectados por alguna de estas últimas circunstancias, se han considerado que tendrán una disponibilidad a largo plazo, es decir, condicionada por el tiempo en que la carga sea cancelada o la afección sectorial ejecutada y, en el caso que así corresponda, monetizada.



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	ID PMS	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	DISPONIBILIDAD	
1	Alta Vista - Tiro Pichón	1111	SUO-E	UE-2		LARGO PLAZO	
		1280	SUC-PDA	IND-1		LARGO PLAZO	
	El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	762	SUC-PDA	IND-1		LARGO PLAZO	
		1074	SUC-PDA	IND-1		LARGO PLAZO	
		861	SNU-NU	SIN PORMENORIZADA		LARGO PLAZO	
		1771	SUO	MC-1 (VPO)	4.017,05	LARGO PLAZO	
2	NUEVA ANDALUCÍA	Urbanizaciones Nueva Andalucía	883	SUC	UE-3	1.030	LARGO PLAZO
		La Alzambra - Puerto Banús	1101	SUNC-O	IND-1	1.019,67	LARGO PLAZO
3	MARBELLA OESTE	Urbanizaciones Marbella Oeste	952	SUNS(RT)	SIN PORMENORIZADA	1.107	LARGO PLAZO
			947	SUNS (RT)	SIN PORMENORIZADA	38.304,79	LARGO PLAZO
5	LAS CHAPAS	Elviria - Santa María	758	SUO-E	UE-4	1.178	INMEDIATA
			754	SUO-E	UE-4	1.019	INMEDIATA
			755	SUO-E	UE-4	1.024	INMEDIATA
			753	SUO-E	UE-4	1.013	INMEDIATA
			1245	SUNC-O	UE-4	8.691,5	INMEDIATA
			757	SUO-E	UE-4	1.453	INMEDIATA
			645	SUO-E	UA-3	540	INMEDIATA
			646	SUO-E	UA-3	1359,71	INMEDIATA
			785	SNU-F	SIN PORMENORIZADA	15000	INMEDIATA
			796	SUO-E	UA-3	10440,25	INMEDIATA
			1120	SUO	UE-4	2490	INMEDIATA
			1121	SUO	UE-4	1581	INMEDIATA
			1122	SUO	UE-4	1995	INMEDIATA
	1123	SUO	UE-4	1612,65	INMEDIATA		
	1124	SUO	UE-4	24.77,39	INMEDIATA		
	1125	SUO	UE-4	1383,11	INMEDIATA		
	1126	SUO	UE-4	1539,68	INMEDIATA		
	Urbanizaciones las Chapas Oeste	957	SUS	EC Y PARTE EE	5.754,91	INMEDIATA	
	Urbanizaciones las Chapas Oeste	Elviria - Santa María	756	SUO-E	UE-4	1.018	LARGO PLAZO
		1182	SUNS		9.812	LARGO PLAZO	
		1179	SUNS		24.436,83	LARGO PLAZO	
		1730	SUNS y SNU		76.307,7	LARGO PLAZO	
		1735	SNU	SIN PORMENORIZADA	128.472,3	LARGO PLAZO	

RESUMEN POR DISTRITOS DE LOS RECURSOS DEL PMS DE NATURALEZA 'PATRIMONIAL INCLUIDO EN EL PMS' EN SITUACIÓN 'NO DE BAJA', Y DE TIPO 'TERRENOS' CON CLASIFICACIÓN DE SUELO DE ACUERDO CON EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE 1986; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, ABRIL 2022



9.2 BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro de Solares, tiene su antecedente normativo en el Decreto 635/1964 por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares, por lo que se trata de una institución de larga tradición en nuestro ordenamiento urbanístico. Con posterioridad, y en la legislación urbanística andaluza, la referencia al Registro Municipal de Solares se encontraba en el artículo 150 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En la actualidad la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo ha recogido, sin grandes alteraciones al redactado anterior, como sigue:

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

(...)

Hasta tres veces hacía referencia el artículo 150 de la LOUA a la necesidad de una regulación reglamentaria del Registro de Solares y del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, sin embargo y pese a que dicha Ley ha estado en vigor casi 20 años, dicho desarrollo reglamentario no llegó a producirse. En la actualidad, la Disposición final primera de la LISTA habilita para el desarrollo reglamentario que proceda.

Pese a la tradicional regulación de este registro como herramienta de intervención en el mercado del suelo, el Ayuntamiento de Marbella no cuenta en la actualidad con un Ordenanza reguladora de dicho Registro.

En cualquier caso, las obligaciones de edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, y conservar, mantener y rehabilitar los inmuebles existentes, derivan de la legislación urbanística con independencia de la existencia o no de un Registro de Solares.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., los inmuebles que en su momento fuesen incluidos he dicho Registro, podrían ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda marcadas en el Plan.

9.3 VIVIENDAS DE TITULARIDAD LOCAL Y AUTONÓMICA

El Ayuntamiento de Marbella, según el artículo 9 de la Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía, tiene entre sus competencias la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- Promoción y gestión de la vivienda.
- Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- Adjudicación de las viviendas protegidas.
- Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

La gestión y administración de sus bienes y derechos será ejercida de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como en las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Como consecuencia de dicha actividad, en la actualidad el Ayuntamiento de Marbella cuenta con un parque público residencial de su titularidad, constituyendo dichas viviendas un patrimonio que deberá ser tenido en cuenta como instrumento de planificación en materia de vivienda.

No podemos perder de vista, que las viviendas protegidas están sometidas a un estatuto y régimen jurídico diferente al de las viviendas libres según lo establecido en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y su reglamento de desarrollo.

Independiente del tipo de persona jurídica pública que ostente la titularidad, todos los bienes y recursos que existan y cuyas posibilidades de movilización puedan tener un



impacto en la política de vivienda que defina el PMVS deben ser analizados con la finalidad de determinar su valor estratégico y el alineamiento con alguna de las líneas de acción o programa de actuación del Plan.

Las competencias de la Administración Central en materia de vivienda se han ejercido hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se subroga en la posición jurídica estatal en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias.

Por tanto, la administración del Estado, en principio, debería de carecer de bienes de tipo residencial en la ciudad de Marbella que puedan ser objeto del PMVS.

La Administración autonómica ha gestionado todos estos bienes, y además como consecuencia del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, ha realizado otras promociónes de vivienda o las ha adquirido o a ha participado en procesos de producción o adquisición de suelo de carácter residencial.

Se adjunta a continuación tabla resumen de las viviendas familiares de titularidad del ayuntamiento y las viviendas titularidad de otros órganos de la administración autonómica.

Es necesario destacar que se ha detectado un inmueble de titularidad autonómica en el área estadística de La Ermita (*), del distrito Marbella Este, que no dispone de división horizontal para el que se han estimado 100 viviendas.

ÁREA ESTADÍSTICA / DISTRITO	VF	VF TIT PER JUR PÚB LOCAL	VF TIT PER JUR PÚB AUTON*	VF TIT PER JUR PÚB*
Alta Vista - Tiro Pichón	765	0	0	0
Arquillos Cantero	907	20	86	106
Ciudad Jardín	818	0	0	0
Cortijo Blanco	1.140	2	0	2
Divina Pastora	433	0	0	0
El Cruce	634	0	0	0
El Gamonal - Fuente Nueva - Valle del Sol	808	0	0	0
Fuente Nueva	1.040	1	24	25
Guadalcántara	1.076	1	0	1
Guadalmina Alta	2.020	1	1	2
Guadalmina Baja - Nueva Alcántara	4.144	2	0	2
Loreto	401	0	0	0
Los Catalanes	526	1	0	1
Rodeo Alto	1.818	0	0	0
San Pedro Centro	3.236	1	1	2
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	19.766	29	112	141
Gudaiza	964	0	0	0
La Alzambra - Puerto Banús	5.080	0	1	1
P.I. La Campana	845	0	0	0
Supermanzana B - Supermanzana D	4.247	1	0	1
Supermanzana C - La Campana	1.498	0	0	0
Urbanizaciones Nueva Andalucía	6.179	251	0	251
NUEVA ANDALUCÍA	18.813	252	1	253
Barrio Alto	662	27	1	28
Calvario	1.009	0	0	0
Centro Marbella	535	14	0	14
El Barrio	451	4	0	4
El Higueral	694	0	0	0
El Mirador - Valdeolletas	605	0	0	0
Francisco Norte	3.294	4	1	5
Hispania	578	0	0	0
Huerta Belón	2.298	1	0	1



ÁREA ESTADÍSTICA / DISTRITO	VF	VF TIT PER JUR PÚB LOCAL	VF TIT PER JUR PÚB AUTON*	VF TIT PER JUR PÚB*
Huerto del Café	503	0	0	0
La Cantera	390	0	0	0
La Carolina - El Capricho - Santa Margarita	3.859	6	0	6
La Paz	707	0	1	1
Miraflores	2.478	0	0	0
Molino Viento	2.224	0	0	0
Puerta del Mar	1.525	1	0	1
Urbanizaciones Marbella Norte	507	1	0	1
Urbanizaciones Marbella Oeste	5.737	1	1	2
Xarblanca	556	0	0	0
MARBELLA OESTE	28.612	59	4	63
Arroyo Primero	2.202	4	0	4
Bello Horizonte I	491	0	0	0
Bello Horizonte II - Lindasol	699	0	0	0
Divina Pastora (II)	2.305	36	16	52
Huerta de los Cristales	475	0	0	0
La ermita*	1.035	3	1(100*)	4(103*)
La Torrecilla	290	0	0	0
Llanos de San Ramón - Puya - La Bajadilla	1.459	4	0	4
Peñuelas	649	2	3	5
Plaza de toros	1.408	5	1	6
San Enrique	677	0	0	0
San José - San Bernabé	524	14	2	16
Torres Murciano	643	0	0	0
MARBELLA ESTE*	12.857	68	23(122*)	91(190*)
Elviria - Santa María	3.221	4	0	4
Marbesa - Hacienda Las Chapas	7.216	4	0	4
Santa Clara - El Rosario - Vistamar	3.760	1	1	2
Urbanizaciones Las Chapas Oeste	4.037	3	0	3
LAS CHAPAS	18.234	12	1	13
TM MARBELLA	98.282	420	141(240*)	561(660*)

DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS DEL TM MARBELLA DE INMUEBLES DE USO

RESIDENCIAL TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS PÚBLICAS: TITULARIDAD LOCAL Y
TITULARIDAD DE ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA. FUENTE: EXPLOTACIÓN DEL
REGISTRO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES A FECHA JUNIO 2022



10 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

El Planeamiento de tipo territorial, así como el urbanístico, son unas de las piezas claves de cara a contar con un diagnóstico lo más adecuado posible, sobre la situación de la vivienda en el TM, así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza.

10.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Deberá analizarse, por tanto, la incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la Provincia de Málaga, así como del planeamiento general del TM de Marbella, estos dos últimos en tramitación.

El actual borrador del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental define la Costa del Sol Occidental como el ámbito subregional que se sitúa entre los centros subregionales de Málaga y Algeciras y la alusión 'occidental' hace referencia a su ubicación respecto a la aglomeración urbana de Málaga y a la provincia.

Está constituida por nueve municipios, de los cuales, seis presentan colindancia con el litoral, entre los que se encuentra Marbella, los otros cinco son: Fuengirola, Mijas, Estepona, Manilva y Casares; los otros tres de interior: Istán, Benahavís y Ojén.

El borrador del Plan establece como uno de sus principios la utilización racional del suelo, es decir crecer, pero creciendo bien, preservando el paisaje.

Y así determina que se debe plantear un crecimiento ordenado acorde con las necesidades reales de la población y de la economía. En el marco de unos escenarios sostenibles en cuanto al uso del suelo se deberán establecer unos criterios objetivos de crecimiento basados en las necesidades reales de la población y la actividad económica que puedan acoger los municipios, pero con la flexibilidad suficiente para evitar burbujas especulativas ligadas al ciclo de la vivienda o del turismo.

Por otro lado, el Plan determina la necesidad de fomentar actuaciones de regeneración en la ciudad como aportación fundamental a la sostenibilidad, impulsando de manera preferente actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, y la mejora de sus dotaciones y equipamientos, frente a nuevos desarrollos consumidores de suelo y generadores de mayor movilidad en medios de transporte mecanizados.

Respecto a la vivienda protegida, el Plan plantea la necesidad de integrar dichas políticas en la acción de mejora de la cohesión social, desarrollando actuaciones que respondan a las demandas reales del territorio y garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial, así como la reserva de vivienda para personas con discapacidad.

De igual manera insiste en que se deberá apostar firmemente por la rehabilitación urbana como fuente de empleo y de cualificación de la ciudad construida, así como adoptar las medidas pertinentes para que las viviendas protegidas sean eficientes en el uso de recursos básicos tales como el agua, el suelo o la energía y reduzcan al máximo las emisiones de gases de efecto invernadero.

Por otro lado, y en relación con el impulso a la regeneración de tejidos urbanos afectados por problemáticas sociales y urbanísticas, deberán aplicarse estrategias de actuación integral en estas áreas que contemplen no sólo la mejora del entorno urbano y la resolución del problema de la vivienda, sino que se desarrollen acciones concretas en materia de educación, servicios sociales, sanidad, empleo, seguridad, mantenimiento de la actividad económica y participación pública. Todo ello deberá realizarse en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS)

10.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento general vigente en la ciudad de Marbella es el PGOU de 1986. Dicho plan recuperó su vigencia cuando en el año 2015 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía anuló el PGOU de 2010.

El PMVS debe considerar todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma.

Para ello se analizan los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no



consolidado y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el número de viviendas previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida.

También debe considerarse la previsión de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en función de las categorías de suelo, su grado de urbanización o el plazo previsto para su desarrollo.

Dichas previsiones deberán ser puestas en relación con el análisis de la oferta y los precios medios de las viviendas por ámbitos territoriales (al menos distrito) para valorar la capacidad teórica que tengan de asumir demanda.

Las diferentes categorías de suelo que se adjuntan son las recogidas en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de 1986, si bien, de conformidad con la Instrucción 01/2022, de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sobre identificación del Suelo Urbano y Régimen del Suelo Urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA (última actualización a 9.04.2022) y el documento previo del PGOM, habrá que atender a la clasificación de suelo que se desprende de ambos instrumentos.

En este sentido se adjunta tabla resumen sobre los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado, que no contaban con ordenación pormenorizada a la entrada en vigor de la LISTA, en los que se reservaba para VP el 30% de la edificabilidad residencial no agotada.

En estos suelos, conforme a la LISTA, al quedar clasificados ahora como urbanos, en su caso se podrán delimitar actuaciones de transformación urbanística: actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. Teniendo la obligación en este caso de entregar con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico (art. 28.a y 30.a). Además, se podrán ver modificadas las previsiones del PGOU'86.

DISTRITO / ADP	DENOMINACION	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA PGOU 1986	DEBERES PENDIENTES
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA			
PERI-SP-5 SUNC	Patio del Cortijo	Reserva 30% edificabilidad residencial no agotada	No cuenta con ordenación pormenorizada. Reserva % VP
PERI-SP-2 SUNC	Fuente del Espanto		
MARBELLA OESTE			

PA-NG-1 SUNC	Centro Forestal Sueco		
PLAN ESPECIAL-AR-1 SUNC	Arroyo de Las Represas	Reserva 30% edificabilidad residencial no agotada	No cuenta con ordenación pormenorizada. Reserva % VP
PA-NG-18 SUNC	La Coneja - Sur		
PA-NG-19 SUNC	C.N. 340 - 1		
PA-NG-19 SUNC	C.N. 340 - 1		
MARBELLA ESTE			
PA-RR-3 SUNC	Camino de Los Pescadores	Reserva 30% edificabilidad residencial no agotada	No cuenta con ordenación pormenorizada. Reserva % VP
PERI-CS-1 SUNC	Fábrica de Hielo		
LAS CHAPAS			
PA-AL-4 SUNC	Costabella		
PA-AL-6 SUNC	Bosquemar		
PA-AL-8 SUNC	San Manuel	Reserva 30% edificabilidad residencial no agotada	No cuenta con ordenación pormenorizada. Reserva % VP
PA-VB-12 SUNC	Pinar de Las Chapas		
PA-AL-9 SUNC	Ricmar		
PA-VB-8 SUNC	Carril Del Relojero		
PA-VB-8 SUNC	Carril Del Relojero		

Se recoge a continuación tabla resumen correspondiente a los ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable con ordenación diferida, a los que se exige la implantación del uso de vivienda protegida, tal y como prevé el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

En este sentido, se han categorizado los ámbitos de suelo urbanizable distinguiendo aquellos que cuentan con alguna tramitación iniciada para su desarrollo de aquellos otros que no cuentan con ningún trámite en marcha, considerando que estos últimos, previsiblemente queden clasificados como suelo rústico, una vez que se apruebe el nuevo planeamiento urbanístico general de Marbella.

DISTRITO	LOCALIZACIÓN	ÁMBITO	VIV LIBRE	VIV PROTEGIDA	VIV TOTALES	ESTADO
SAN PEDRO	Ensanche norte	URP-SP-6	93	48	141	SIN TRAMITAR
	Ensanche Sur I	URP-SP-10	437	257	694	SIN TRAMITAR
	Zona Sur I	URP-SP-12	260	122	382	EN TRÁMITE
	Ensanche Este III	URP-SP-19	333	143	476	EN TRÁMITE



TOTAL SAN PEDRO			1.123	570	1.693	
MARBELLA OESTE	Arroyo Palomera	URP-NG-11 Bis	78	25	103	EN TRÁMITE
	Los Verdiales Norte	URP-NG-13	91	64	155	SIN TRAMITAR
	La Florida	URP-MB-3	80	45	125	SIN TRAMITAR
TOTAL MARBELLA OESTE			249	134	383	
MARBELLA ESTE	Camino Viejo De Ojén	URP-RR-1	280	134	414	SIN TRAMITAR
	Camino de Los Molinos	URP-RR-2	281	135	416	SIN TRAMITAR
TOTAL MARBELLA ESTE			561	269	830	
LAS CHAPAS	Casa Fuerte	URP-VB-12	164	63	227	EN TRÁMITE
TOTAL LAS CHAPAS			164	63	227	
TM MARBELLA			2.097	1.036	3.133	
TOTAL EN TRÁMITE			1.476	667	2.143	
TOTAL SIN TRAMITAR			621	369	990	

TABLA RESUMEN DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE. FUENTE: ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE MARBELLA A LA LOUA CON PREVISIÓN DE VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS

10.3 RESULTADOS DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL

Para complementar la estimación anterior se propone estudiar la evolución de las licencias urbanísticas de uso residencial para la obtención o puesta en uso de viviendas para analizar la relación entre su evolución reciente y su distribución territorial para valorar el posible impacto de estas actuaciones en la regeneración urbana y edificatoria.

En este caso se ha accedido a una explotación expresamente realizada sobre la base de datos de licencias urbanísticas de los Servicios Técnicos y Administrativos de la Delegación de Ordenación del territorio y Vivienda que opera expedientes de Licencias de Primera Ocupación desde el año 2010 hasta la actualidad.

El análisis longitudinal de licencias de ocupación para uso residencial ofrece una imagen de las viviendas que han entrado en carga en ese período, más allá de la dinámica del mercado inmobiliario.

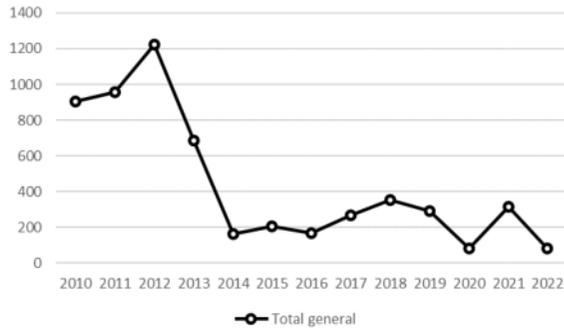
Estos registros, que se mantienen espacializados, se han agregado con inclusión de la cuantificación de viviendas incorporadas por Distrito y año para poder analizar su distribución.

DISTRITO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
SAN PEDRO	6	267	60	4	4	4	41	123	42	10	12		11	584
NUEVA ANDALUCÍA	336	289	292	199	4	94	9	17	241	57	4	264		1.806
MARBELLA OESTE	144	116	207	166	21	11	59	64	31	81	1			901
MARBELLA ESTE	2	3	55	17	1					8				86
LAS CHAPAS	394	273	578	278	90	69	16	47	14	102	4		40	1.905
ND	24	11	33	22	43	29	41	18	23	34	61	50	30	419
TM MARBELLA	906	959	1.225	686	163	207	166	269	351	292	82	314	81	5.701

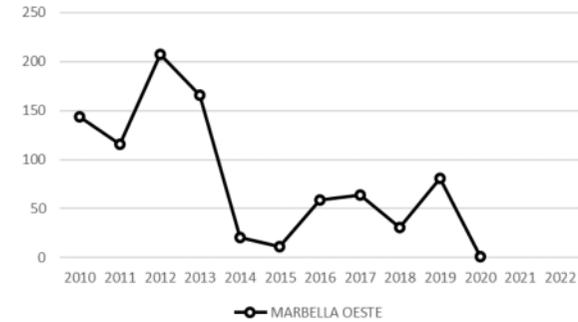
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE OCUPACIÓN 2010-2022, POR DISTRITOS, DEL TM MARBELLA.
FUENTE: DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, AYUNTAMIENTO DE MARBELLA



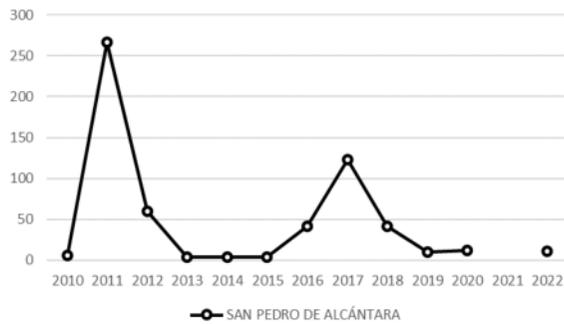
EVOLUCIÓN TOTAL OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL



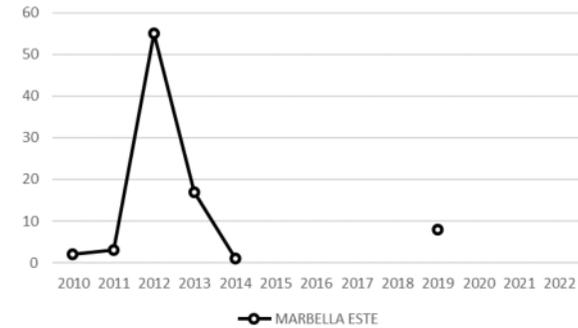
EVOLUCIÓN OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL MARBELLA OESTE



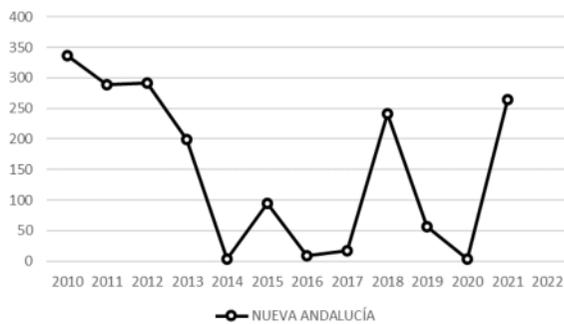
EVOLUCIÓN OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL SAN PEDRO DE ALCÁNTARA



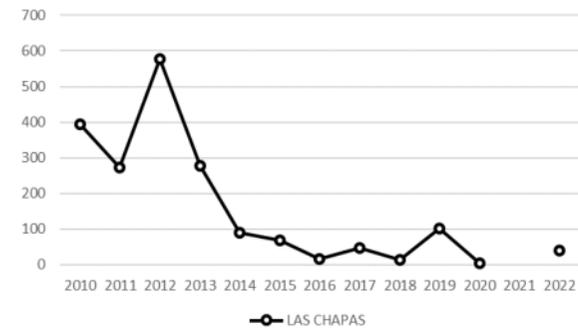
EVOLUCIÓN OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL MARBELLA ESTE



EVOLUCIÓN OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL NUEVA ANDALUCÍA



EVOLUCIÓN OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL LAS CHAPAS





11 SUPERPOSICIÓN ÁREAS ESTADÍSTICAS Y ÁREAS FUNCIONALES DEL AVANCE DEL PGOM

Las áreas estadísticas empleadas en la elaboración del presente Plan no son coincidentes con las áreas funcionales del Avance del Plan General por la distinta naturaleza de las mismas y porque parten de premisas y lógicas muy distintas.

En todo caso, sí se ha considerado de interés mostrar los recursos que el PMVS analiza insertados en los ámbitos territoriales que el Planeamiento general define.

Por ello y a fin de sincronizar la existencia de los recursos existentes con las áreas funcionales del Plan General, que en la actualidad se encuentra en redacción, se ha incluido en la cartografía de recursos del presente documento la superposición de los mencionados ámbitos o áreas funcionales referidos a dicho Plan.

12 ANÁLISIS DAFO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

12.1 ANÁLISIS DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo consciente de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores” de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se



corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del instrumento de planificación estratégica.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptuarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran mobilizarse.



12.1.1 DEBILIDADES

- ✓ La configuración lineal de la ciudad y su carácter policéntrico hace necesario una diferenciación entre las distintas necesidades a nivel territorial, lo que requerirá de un conjunto de actuaciones adaptadas a esa realidad, complejizando la toma de decisiones.
- ✓ Los altos precios de las rentas de las viviendas en alquiler suponen una exclusión de dicho mercado de la población con menos recursos económicos, que unido a la falta de disponibilidad de vivienda libre en el planeamiento urbanístico de conformidad con la demanda estimada, pueden dificultar el derecho de acceso a la vivienda.
- ✓ Las circunstancias que han rodeado el urbanismo de la ciudad de Marbella desde la aprobación del PGOU de 1986 hasta la actualidad, con Planes ejecutados sin estar aprobados y con la posterior anulación del PGOU de 2010, pueden condicionar o bloquear el desarrollo urbanístico de determinadas actuaciones.
- ✓ La ciudad de Marbella cuenta con una tasa de viviendas vacías muy baja, lo que supone que ante una situación de crecimiento de hogares solamente la construcción de viviendas de nueva planta o la rehabilitación de las existentes puede aumentar la oferta de viviendas para dar respuesta a las necesidades, siendo este proceso lento y costoso, y sujeto a los ciclos económicos.
- ✓ La existencia de una importante demanda de viviendas para su destino como viviendas segunda, como viviendas con finalidad turística, pero sobre todo como segunda residencia supone una presión al alza sobre el precio de la vivienda, debido a la existencia de dos mercados marcadamente diferenciados desde el punto de vista de la demanda y un único mercado desde la perspectiva de la oferta.

12.1.2 FORTALEZAS

- ✓ La ciudad de Marbella está inmersa en el proceso de elaboración de un nuevo planeamiento general, cuyo Avance se encuentra aprobado, lo que viene a otorgar seguridad jurídica y un marco moderno y estable, que puede contribuir a favorecer el desarrollo urbanístico de la ciudad.
- ✓ La existencia de un área específica en el Ayuntamiento en materia de vivienda, así como la existencia en el Patrimonio Municipal de Suelo de bienes inmuebles en cantidad suficiente para hacer frente a las necesidades detectadas.
- ✓ En el planeamiento urbanístico vigente existen viviendas previstas en cantidad suficiente para hacer frente a la demanda de vivienda protegida estimada en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- ✓ La dinámica de población de la ciudad es positiva, tanto por el incremento del número de personas como por el incremento del número de hogares, garantizando la existencia de población joven e incidiendo de forma positiva en el funcionamiento del mercado inmobiliario que tendrá que proveer de inmuebles a los nuevos hogares que se crean.
- ✓ EL funcionamiento del mercado inmobiliario en la ciudad de Marbella ha experimentado una recuperación en el último año, superando las cifras de transacciones inmobiliarias de los años anteriores e incluso de los años previos a la crisis inmobiliaria de 2008, sólo que ahora con un mayor peso de las operaciones de viviendas de segunda mano.



12.1.3 AMENAZAS

- ✓ La crisis energética causada por la guerra de Ucrania, está suponiendo un incremento de los costes en los procesos de construcción de las viviendas, lo que puede suponer la paralización de determinadas promociones o el incremento de los precios finales del producto construido.
- ✓ Las graves consecuencias económicas ocasionadas por la pandemia causada por la COVID-19 aún no han sido superada por muchas personas u hogares, incrementando el número de personas que se pueden encontrar en situación o riesgo de exclusión social.
- ✓ Las condiciones impuestas por las entidades financieras para el acceso a una hipoteca para la compra de vivienda, suponen un hándicap difícilmente superable para aquellas unidades familiares con menos estabilidad económica o recursos.
- ✓ Pese al repunte del sector inmobiliario, la mayor parte del peso de las operaciones se han llevado a cabo en el mercado de segunda mano, siendo muy bajo el porcentaje de operaciones de vivienda de nueva planta, por lo que si no se reactiva también dicho mercado se puede llegar a un problema de falta de oferta.
- ✓ El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario suponiendo una paralización de las inversiones de un lado, y por otro, una dificultad de los hogares con menos recursos para hacer frente al pago de las hipotecas, incrementándose los pagos y por tanto el número de desahucios.

12.1.4 OPORTUNIDADES

- ✓ El cambio de paradigma que se está gestando en las políticas públicas de vivienda, más orientado hacia la vivienda asequible y al desarrollo de distintos programas protegidos en materia de vivienda de muy distintas naturaleza, con financiación de actuaciones de diversa índole en el marco de la política común europea.
- ✓ La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda.
- ✓ La reciente aprobación de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, que junto al Plan de Vivienda de Andalucía aprobado hace dos años, proporcionan un marco jurídico estable y líneas de financiación y subvenciones para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda.
- ✓ La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de un nuevo marco jurídico en Andalucía más flexible y adecuado al momento actual, incluyendo todas aquellas medidas y actuaciones que permitan dimensionar la oferta de viviendas y diseñar mecanismos de gestión más ágiles y eficientes.
- ✓ El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga cuyo borrador se encuentra aprobado, puede configurar un marco estratégico territorial supramunicipal que genere sinergias positivas para la ciudad de Marbella.



12.2 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO

12.2.1 LAS CONDICIONES VINCULADAS A LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

La ciudad de Marbella se ha configurado a lo largo de los años con una morfología condicionada tanto por los elementos físicos que la rodean, como por elementos relacionado con las actividades sociales y económicas que se han ido implantando en la misma.

Estos elementos socioeconómicos y territoriales, han acabado configurando una ciudad que se desarrolla pegada a la costa en una longitud de 27 kilómetros, y que se expande hacia el interior de forma desigual, alcanzando los 4 km en su punto de mayor anchura.

Esta ciudad, que ha sido calificada como lineal, se caracteriza por el policentrismo, existiendo distintos y variados núcleos de población, algunos de los cuales pueden calificarse como núcleos urbanos con rango de ciudad y otros sin embargo tienen un carácter más secundario, vinculados con urbanizaciones aisladas o asentamientos de carácter rural.

Estas características van a condicionar el establecimiento de las políticas públicas de vivienda, sobre todo en lo que tiene que ver con facilitar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas que tienen mayores dificultades.

En primer lugar, porque será necesario un análisis particularizado para cada uno de dichos ámbitos territoriales que presentan características muy distintas y que, por tanto, van a tener unas necesidades muy diferentes que requerirán de distintas respuestas por los poderes públicos. Hará falta, por tanto, un diagnóstico particularizado y programas o medidas adecuados a dicha realidad diversa.

Y en segundo lugar porque al tratarse de ámbitos territoriales que pueden distar muchos kilómetros entre sí, van a requerir de suelos disponibles en todos ellos, ya que en caso contrario se contribuiría a un desplazamiento de la población afectada a otros núcleos de población. Este efecto de extrañamiento de la población deberá evitarse siempre que sea posible, de forma que las personas afectadas puedan seguir viviendo, al menos, en los núcleos en los que en la actualidad desarrollan su vida.

Por ello, el PMVS de la ciudad de Marbella deberá contar con un diagnóstico sobre la demanda y necesidad de vivienda con un nivel de desagregación territorial tal que

permita extraer conclusiones respecto de cada ámbito teniendo en cuenta sus específicas características.

En este sentido y partiendo de la división administrativa en cinco distritos de la ciudad, (San Pedro de Alcántara, Nueva Andalucía, Marbella Oeste, Marbella Este y Las Chapas) se han definido hasta 57 áreas estadísticas en las que se incluyen los 234 barrios, barriadas o urbanizaciones en las que se divide la ciudad.

La definición de estas áreas estadísticas, como agrupación territorial entre el barrio y la sección censal, nos va a permitir la particularización del diagnóstico en los términos descritos.

De igual manera, y como veremos más adelante, se ha procedido a la georreferenciación de los inmuebles cuya titularidad es municipal, y que forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

12.2.2 UNA CIUDAD QUE CRECE EN NÚMERO DE PERSONAS Y HOGARES

La ciudad de Marbella mantiene una dinámica demográfica positiva, tanto en el incremento de la población como en el aumento del número de hogares, que en definitiva son los que van a demandar un alojamiento donde residir.

Y ello, pese a que si algo la caracteriza es la existencia de una población flotante o estacional, que no se encuentra empadronada en el municipio pero que lo frecuenta en algunos periodos del año, sobre todo en festivos y vacacionales.

Según las estimaciones realizadas en el presente Plan, durante el periodo de vigencia del mismo la población crecerá en casi 3.500 personas, siendo el incremento de hogares algo menor, en torno a los 3.200.

Estos datos ponen de manifiesto la existencia de una demanda potencial de carácter demográfico, que el Plan deberá tener en cuenta y a la que dedicaremos un apartado específico en las presentes conclusiones cuando cuantifiquemos la demanda y necesidad de vivienda.

También podemos comprobar, que esta dinámica de crecimiento, si bien se da con mayor intensidad en Marbella, es propia de los municipios cercanos, que se incluyen en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.



12.2.3 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DE MARBELLA

Respecto a las condiciones laborales, y concretamente en lo que tiene que ver con el empleo, podemos comprobar que los distritos con una tasa de empleo registrado más alta son San Pedro y Marbella Este, sobre el 48%, superando la media de la ciudad, que es del 44%. En el otro extremo se encuentra el distrito Nueva Andalucía en torno al 39%.

En cuanto al desempleo registrado Nueva Andalucía y Marbella Este, con el 18% y el 20% respectivamente, son los que presentan las tasas más altas, siendo la media municipal del 16%. En el otro extremo el único ámbito por debajo de la media es el distrito Las Chapas con un 14%.

En cuanto a la tasa de desempleo registrado de larga duración es Marbella Este el que tiene una tasa más alta, 7%, cuando la media municipal se sitúa en torno al 5%.

La renta media bruta de los hogares, según los últimos datos disponibles correspondientes al ejercicio 2019, asciende a la suma de 34.298 € anuales. En este sentido los Distritos con mayores niveles de renta media son el Distrito Las Chapas, seguido de Marbella Oeste, San Pedro, Nueva Andalucía y Marbella Este. Aunque los barrios con mayores niveles de renta se encuentran en el Distrito Marbella Oeste. (Urbanizaciones Marbella Norte, El Higueral, Valdeolletas y La Cantera). Por el contrario, el barrio con menor nivel de renta se encuentra en el Marbella Este y es el de Arroyo Primero.

Respecto a la intervención de los servicios sociales municipales, el porcentaje de intervenciones en la ciudad de Marbella es de algo más del 14% respecto a la población residente total, siendo la zona que agrupa a los distritos Este y Oeste la que acumula mayor número de intervenciones tanto en términos absolutos como en términos porcentuales referido a la población de cada ámbito. Nueva Andalucía es el distrito con menor porcentaje, con un 8,5 % y al que le sigue las Chapas con algo más del 11%. El Distrito San Pedro de Alcántara arroja un porcentaje similar a los de Marbella Este y Oeste, aunque representan menos de la mitad de estos en número de intervenciones.

12.2.4 DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MARBELLA

La demanda de vivienda debe abordarse desde una doble perspectiva, teniendo en cuenta, aquella que podrá ser satisfecha en el mercado de la vivienda libre y aquella

otra que sin embargo no está en condiciones de hacerlo en dicho mercado. A este último tipo de demanda se le ha dado respuesta habitualmente con la promoción de viviendas protegidas o con la posibilidad de acceder a algún tipo de subvención o ayuda para el alquiler de una vivienda.

La distinción entre ambos tipos de demanda tiene su interés y es relevante para la puesta en marcha del programa de actuación del plan, ya que necesitarán de medidas de muy distinta naturaleza para garantizar el acceso de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

Tal y como ha quedado recogido en el presente documento, la demanda de vivienda protegida se ha realizada sumando a las inscripciones del RMDVP la parte proporcional de la demanda potencial demográfica que no pueden acceder al mercado de la vivienda libre.

La demanda de vivienda libre se ha estimado en unas 3.150 unidades durante el periodo de vigencia del Plan y la de vivienda protegida en 700, de las cuales unas 100 lo serán para alojamientos protegidos.

Dicha necesidad de vivienda deberá cubrirse tanto con las viviendas previstas para su desarrollo en el planeamiento urbanístico, como con los recursos municipales y de otras administraciones públicas competentes que se destinen a la promoción de viviendas protegidas o para otros programas en materia de vivienda con igual finalidad.

Debe tenerse en cuenta que los datos del RMDVP pueden no ser reflejo de la realidad existente, dada la inexistencia de promociones de viviendas protegidas en la ciudad de Marbella en la última década. Esta reflexión nos debe llevar a plantearnos si es necesario algún tipo de acción tendente a actualizar dichos datos durante el proceso de desarrollo del PMVS para de forma paralela reordenar los objetivos del mismo.

12.2.5 NECESIDAD DE DIVERSIFICAR LAS MEDIDAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La demanda o necesidad de vivienda prevista, tal y como hemos visto, ha quedado determinada en casi un 20 % de demanda de vivienda protegida y algo más del 80% de vivienda libre.

Sin embargo, esta necesidad constatada, no parece que pueda ser resuelta de forma



exclusiva por la promoción pública y privada de viviendas protegidas, si atendemos a los datos que ya han sido expuesto y analizados acerca de cómo ha evolucionado el mercado inmobiliario en la ciudad de Marbella en los últimos diez años, así como la cantidad de viviendas producidas desde 2012 hasta la actualidad y el peso de las viviendas protegidas en las viviendas totales que han sido construidas.

A ello ha de sumarse que, si bien, más del 90% de los demandantes de vivienda protegida manifiestan su preferencia por una vivienda en régimen de propiedad, sin embargo, este dato contrasta con la capacidad económica de dichos hogares, ya que los ingresos de casi el 70% de los mismos no superan 1,5 veces el IPREM y casi el 95% no superan 2,5 veces el IPREM. Ello nos pone de manifiesto que en la actualidad dichos hogares tendrán una gran dificultad para acceder a una vivienda en propiedad, por lo que sin renunciar a dicha aspiración en el largo plazo, deberán darse respuestas en el corto plazo a través de otro tipo de medidas.

Por todo lo expuesto más arriba, si se quiere dar respuesta a la necesidad de vivienda existente, no es realista pensar que el mercado inmobiliario por sí mismo, junto a las iniciativas públicas de construcción, puedan satisfacer dicha necesidad en el corto y medio plazo, por lo que habrá de acudir a otro tipo de actuaciones o medidas diferentes si se quieren conseguir los objetivos que le son propios al Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ello significa la puesta en marcha de un cambio de paradigma en el desarrollo de las políticas de vivienda, las cuales deben transitar desde la “puesta en marcha de viviendas protegidas” hacia el concepto más amplio de “puesta en marcha de actuaciones protegidas en materia de vivienda”.

Hay que pasar por tanto del programa de vivienda protegida, a los programas protegidos en materia de vivienda, es decir poner en marcha todas aquellas acciones o actuaciones posibles que ayuden a satisfacer el derecho a la vivienda de estos hogares demandantes, ajustándose a sus recursos económicos e interpretando de forma correcta la dinámica del mercado de vivienda, tanto libre como protegida, en los próximos años, diversificando las medidas para que puedan abarcar a la mayor parte de la población posible.

12.2.6 FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

La capacidad de las administraciones públicas, y particularmente de la administración

local, es limitada de cara a generar viviendas a precio asequible, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler. Es por ello que el papel que los agentes privados pueden jugar en el desarrollo de este tipo de actuaciones debe considerarse como un elemento prioritario.

Debe propiciarse que dichos agentes se incorporen al mercado de la promoción y construcción de viviendas protegidas así como de otro tipo de actuaciones para generar alojamientos protegidos en suelos que tengan carácter dotacional.

Por tanto, todos los recursos disponibles que puedan ser movilizados en este sentido vendrán a sumar una mayor oferta de viviendas protegidas que pueda contribuyan a dar cumplimiento a los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Para dar respuesta a la necesidad de vivienda protegida deberán ponerse en marcha todas aquellas medidas que puedan garantizar la satisfacción de dicho derecho.

Será necesaria, en este sentido, la coordinación con otras áreas municipales para propiciar que puedan eliminarse todas aquellas dificultades que impidan el desarrollo de este tipo de actuaciones.

12.2.7 LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS: EL PESO DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS EN LA CIUDAD DE MARBELLA

Tal y como hemos señalado, el gran atractivo turístico de la ciudad, tiene como consecuencia una distribución del uso de las viviendas que se caracteriza por el importante peso de las viviendas no principales, frente a las principales.

Gran parte del parque inmobiliario residencial de la ciudad no se usa como soporte de la residencia habitual y permanente de hogares, sino que son viviendas secundarias vinculadas a usos de ocio o recreo de carácter estacional de personas u hogares que mantienen su domicilio habitual en otras localidades.

Como consecuencia de ello la población de la ciudad llega a duplicarse en los periodos estacionales, debido al importante peso que tienen las viviendas secundarias

Si atendemos a la distribución del parque de viviendas existentes en función de dichas categorías, comprobamos que, del total de las viviendas familiares, las viviendas principales no llegan al 60% de las mismas, frente a las viviendas no principales que suponen algo más del 40%, siendo las viviendas secundarias algo más del 30% y las viviendas vacías no llegan al 10%.



En cualquier caso y a la espera de que se pueda actualizar la cifra de viviendas vacías existentes en la actualidad a partir de datos más certeros tras la publicación del próximo Censo de Población y Vivienda 2021, consideramos que dicho porcentaje será mucho menor del que se ha calculado partiendo del Censo de Población y Vivienda de 2011, ya que la metodología usada para la identificación de dichas viviendas en el Censo mencionado propicia la confusión entre viviendas secundarias y vacías, porque los agentes censales pueden atribuir el carácter de vacía a viviendas que simplemente se encuentran desocupadas en el periodo en que se realiza la visita. La consecuencia de todo esto es que el parque de viviendas vacías será menor que el reflejado en el censo de 2011 incrementando el número de viviendas secundarias.

En todo caso, el gran número de viviendas secundarias supone un elemento que debe tenerse en cuenta por la incidencia que el mismo tiene sobre el mercado inmobiliario condicionando, en su caso, las medidas que se quieran adoptar. Ya que se trata de dos mercados segmentados y muy diferentes.

Ello puede suponer una presión al alza sobre el precio de la vivienda, debido a la existencia de dos mercados diferenciados desde el punto de vista de la demanda al que se debe dar respuesta con la oferta de viviendas existentes. Es decir, la demanda de vivienda habitual o para vivienda principal se ve afectada por la incidencia de los precios al alza de la demanda de vivienda secundaria.

En cuanto a la vivienda con finalidad turística, (VFT) una de las categorías de la vivienda secundaria, y según los últimos datos publicados por el INE sobre esta materia, en la ciudad de Marbella existe un número de VFT que ascienden a la suma de 5.871 y que representan un número de 35.381 plazas.

Este número de viviendas representan una presión turística residencial del 5,97 %, definida como la proporción del parque residencial disponible que es distraído del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, (VFT) expresado en unidades porcentuales.

El Distrito con mayor presión turística residencial es Nueva Andalucía con algo más del 10 %, siendo Marbella Este el que menos viviendas tiene de estas características, con una presión turística residencial que no llega al 2%. Dicho porcentaje no convierte a esta cualificación de uso secundario en una patología urbana, aunque el mismo pudiera incidir en algunas zonas en los precios de alquiler, por lo que deberá ser objeto de evaluación y seguimiento.

12.2.8 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA CIUDAD DE MARBELLA

12.2.8.1 ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

Respecto a la antigüedad y calidad constructiva, del total de las 98.282 viviendas familiares existentes en la ciudad, se estima una antigüedad media del parque residencial de 1985 para la vivienda colectiva y 1984 para la tipología unifamiliar, siendo los distritos Marbella Este y Marbella Oeste, los que cuentan con un parque de viviendas más antiguas y los distritos de San Pedro, Nueva Andalucía y Las Chapas los que cuentan con una antigüedad media más reciente.

Respecto a la calidad constructiva, Nueva Andalucía y Las Chapas son los que tienen las viviendas con una calidad constructiva mayor y los distritos Marbella Este y San Pedro los que tienen una calidad constructiva menor.

Resalta el hecho de que Marbella Este tenga una mayor antigüedad del parque edificado y también una peor calidad constructiva.

Algo más del 2% del parque de viviendas existentes se encuentra en mal estado de conservación, lo que supone que unas 200 viviendas requieren ser reformadas. Este dato, en cualquier caso, podría ser contrastado más adelante, durante la evaluación del seguimiento del PMVS, con otras fuentes de información para que pueda ser mejorado en el marco de la información que pueda ser recabada en el desarrollo de los programas de rehabilitación. Los distritos Marbella Este y Las Chapas son los que más inmuebles tiene en esta situación, según la fuente de origen censal analizada.

12.2.8.2 ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS Y FALTA DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Para interpretar de forma correcta los datos analizados de accesibilidad, hay que tener en cuenta que se considera que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas o estancias de uso, sin ayuda de otra persona.

Esta definición considera la accesibilidad desde el acceso y hacia el interior del edificio, es decir, no ha sido objeto de análisis del diagnóstico la accesibilidad en el entorno de la edificación. Por tanto, no se considera o se tiene en cuenta si para llegar hasta la puerta del edificio existen desniveles u obstáculos insalvables para alguien en silla de ruedas que haga imposible acceder al mismo desde el espacio público del entorno del



edificio. Estos supuestos, deberán ser objeto de análisis en el instrumento correspondiente que analice la accesibilidad en el espacio público, siendo el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, por tanto, el que deba abundar en estos aspectos.

Aclarado este aspecto inicialmente, también debemos aclarar el que tiene que ver con la existencia o no de ascensores en los edificios y su relación con la accesibilidad para la mejor interpretación de la información sobre la misma. En base a ello es por lo que debe tenerse en cuenta que el hecho de contar un edificio con instalación de ascensor no lo hace directamente accesible. Pueden existir otras limitaciones a la accesibilidad en el edificio que deriven de cuestiones dimensionales, de radios de giro o desniveles que suponen barreras a la accesibilidad independientes a la existencia o no a la instalación de ascensor.

Dicho esto estamos en condiciones de interpretar los datos según los cuales, del total de las viviendas familiares existentes, se estima que casi el 8% de las mismas están situadas en edificios que no son accesibles, según las limitaciones descritas, siendo el distrito San Pedro de Alcántara el que acumula mayor número de viviendas en tales circunstancias con casi un tercio de las mismas, seguido del distrito Las Chapas Levante con algo más del 27%, por lo que entre ambos distritos suman el 60% de las viviendas no accesibles del término municipal.

Respecto a las viviendas principales situadas en edificios de tres y más plantas que carecen de la instalación de ascensor, se estima un número superior a las 7.800 viviendas en esta situación, lo que supone casi el 8% de las viviendas familiares y el 13% si lo comparamos con las viviendas principales de la ciudad. Siendo Marbella Este y Nueva Andalucía los distritos más afectados por esta situación con casi el 20% y el 18% respectivamente de sus viviendas principales.

12.2.9 LA DINÁMICA POSITIVA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

En los últimos años el mercado inmobiliario se ha visto fuertemente sacudido por la crisis financiera e inmobiliaria iniciada a finales de la pasada década, con la reciente crisis sanitaria de la COVID-19 iniciada en marzo de 2020, cuyas consecuencias aún se siguen padeciendo, y con la actual crisis energética surgida tras la guerra de Ucrania que está teniendo importantes consecuencias en el sector de la construcción.

Ello ha supuesto un cambio de hondo calado en el desarrollo del sector de la

construcción residencial y en el proceso para proveer de viviendas a los nuevos hogares que se formaban, así como a aquellos que precisaban de un cambio de vivienda.

En cualquier caso, si atendemos al número de transacciones inmobiliarias de viviendas en la ciudad de Marbella en los últimos diez años, podemos comprobar cómo en el año 2020 disminuyeron de forma abrupta el número de operaciones, que sin embargo han tenido una rápida recuperación en 2021, siendo el mejor año de los diez observados en cuanto al número de transacciones.

Llama la atención también, que el dinamismo del mercado inmobiliario se ha mantenido gracias a las compraventas de viviendas de segunda mano, mientras que las viviendas nuevas tienen poco peso respecto al total de operaciones realizadas.

Por otro lado, la vivienda protegida ha quedado prácticamente reducida a algo testimonial, entendiéndose que las operaciones realizadas se corresponden con segundas transmisiones y no con promociones de obra nueva, dado lo exiguo del dato recogido.

Por tanto, la vivienda libre de segunda mano es la que ha mantenido el tráfico inmobiliario activo en los últimos años, quedando muy reducida la promoción de viviendas nuevas y prácticamente inexistente la de viviendas protegidas.

Por otro lado, si analizamos la evolución de las licencias de primera ocupación como indicador que nos aporta información sobre el número de viviendas de nueva planta que efectivamente se ponen en uso, podemos comprobar los efectos de la crisis inmobiliaria iniciada en el año 2008 y cuyas consecuencias se comprueban en los años posteriores.

A nivel municipal, a partir del año 2014 y hasta la actualidad se mantiene un crecimiento estable del número de licencias de primera ocupación, con la excepción del año 2020 en que por imposibilidad de realizar las visitas de inspección de los técnicos municipales a consecuencia del confinamiento, se redujo la concesión de este tipo de licencias.

Debe destacarse en este sentido el importante número de licencias concedidas en el Distrito Nueva Andalucía, desde el 2018 hasta la actualidad, con la excepcionalidad ya señalada del año 2020, siendo el que presenta el número mayor de licencias de los cinco que componen la ciudad.



12.2.10 LOS ALTOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD DE MARBELLA

Dentro de la situación del mercado inmobiliario queremos destacar en este apartado los altos precios de la vivienda en alquiler en la ciudad de Marbella.

En el comparativo que hemos realizado en el diagnóstico del presente documento, podemos comprobar que los precios de alquiler de vivienda en Marbella son superiores a los de todos los municipios de la provincia de más de 25.000 habitantes.

La causa de esta situación puede tener su origen, como ya apuntábamos, en la presión que el mercado de viviendas estacionales realiza sobre el mercado de vivienda convencional, disminuyendo la oferta de los inmuebles en alquiler y elevando los precios de los mismos. Esta situación, como ya hemos dicho, puede generar una dificultad añadida para aquellos hogares con menos recursos económicos.

En cuanto al peso que el régimen de tenencia en alquiler tiene en la ciudad de Marbella, el mismo se estima en un 13% respecto al total de viviendas principales existentes en la ciudad, un porcentaje muy por debajo de la media de los municipios de similar tamaño al de Marbella si atendemos a los últimos datos publicados por el Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, y que son obtenidos a través de datos tributarios.

12.2.11 RECURSOS PARA DAR RESPUESTA A LA DEMANDA DE VIVIENDA DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DEL PMVS

Según los datos recogidos en el presente documento, existen viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en número suficiente para dar respuesta a las necesidades de viviendas detectadas en la ciudad de Marbella para los próximos cinco años.

Las viviendas previstas en el planeamiento, incluidas las de suelo urbano pendiente de desarrollo, permitirían por tanto dar respuesta a la demanda de vivienda libre como a la demanda de vivienda protegida.

En cualquier caso, el desarrollo del planeamiento urbanístico condicionaría la puesta a disposición de las viviendas protegidas previstas en el mismo, quedando por ello la política de vivienda subordinada a factores ajenos a la voluntad municipal.

Por ello, y con independencia del proceso temporal en que se desarrollen las viviendas previstas en el planeamiento, el Ayuntamiento de Marbella dispone del Patrimonio Municipal del Suelo, que como hemos tenido ocasión de analizar está vinculado al

desarrollo de políticas de vivienda.

Esta vinculación es doble, ya que en primer lugar cuenta con bienes y recursos que podrán monetizarse y servir de soporte a las políticas de vivienda, y en segundo lugar porque cuenta con terrenos donde podrán llevarse a cabo promociones de viviendas protegidas, bien directamente por el propio Ayuntamiento o a través de fórmulas de colaboración público privada.

Los suelos disponibles, incluidos en el PMS, suman hasta un total de 33 inmuebles localizados en el término municipal abarcando la totalidad de los cinco distritos en los que se divide la ciudad.

Debe reseñarse además que los crecimientos de población, y la generación de nuevos hogares, no se producen de forma uniforme en todo el territorio, sino que son los distritos de San Pedro de Alcántara y Nueva Andalucía los que experimentarán un mayor crecimiento. En este sentido, en el PMS se incluyen seis inmuebles en San Pedro y dos en Nueva Andalucía.

La programación del PMVS deberá, determinar que ámbitos son los prioritarios para llevar a cabo las actuaciones, y por tanto las actuaciones de promoción de que deban desarrollarse.

12.2.12 ZONAS VULNERABLES O DE EXCLUSIÓN SOCIAL EN LA CIUDAD DE MARBELLA

De conformidad con la información contenida en el Atlas de la vulnerabilidad Urbana de España y el análisis de barrios vulnerables que realiza el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y aplicando la metodología descrita en el apartado correspondiente del diagnóstico, se han identificado 5 áreas estadísticas que podemos calificar como vulnerables.

Por otro lado, el Plan Local de intervención en zonas desfavorecidas Las Albarizas-Marbella, (ERACIS) caracteriza el ámbito de las Albarizas como un ámbito en riesgo de exclusión social y apunta otros tres (El Ángel, El Arquillo y Plaza de Toros) como núcleos con problemática socioeconómica.

En líneas generales, los ámbitos descritos en el Atlas de la vulnerabilidad urbana y en la ERACIS son coincidentes.

El ámbito de las Albarizas se caracteriza por la existencia de núcleos de viviendas protegidas en alquiler cuya titularidad es de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de



la Junta de Andalucía, en los que ya se están llevado a cabo actuaciones relacionadas con las mejoras de las condiciones de la población que habita en dicho parque público autonómico.

El programa de actuación del PMVS deberá tener en cuenta la singularidad de estos ámbitos y proponer medidas de intervención que vayan más allá de la intervención física sobre los inmuebles e incidan en otros aspectos de carácter social.



C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: MAPAS DE RESULTADO

13 MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN

- 01 DENSIDAD DE POBLACIÓN
- 02 DISTRIBUCIÓN DE HOGARES
- 03 ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO
- 04 PROPORCIÓN DE HOGARES UNIPERSONALES
- 05 RENTA MEDIA DECLARADA DE HOGARES
- 06 DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA PRINCIPAL
- 07 DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL



14 MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

08 ANTIGÜEDAD VIVIENDA COLECTIVA

09 ANTIGÜEDAD VIVIENDA UNIFAMILIAR

10 CALIDAD CONSTRUCTIVA VIVIENDA COLECTIVA

11 CALIDAD CONSTRUCTIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR

12 ÍNDICE DE DESHABITACIÓN

13 ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

14 PRECIO MEDIO VENTA CATASTRO 2020

15 PRECIO UNITARIO VIVIENDA COLECTIVA ALQUILER

16 PRECIO UNITARIO VIVIENDA UNIFAMILIAR ALQUILER



15 MAPAS DE RECURSOS AL SERVICIO DEL PLAN

17 RECURSOS SAN PEDRO Y NUEVA ANDALUCÍA

18 RECURSOS MARBELLA ESTE Y OESTE

19 RECURSOS LAS CHAPAS