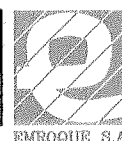


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 C O L I G E N C I A : Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 miento en sesión plenaria celebrada el  
 día 26 FEB. 2014 al Punto 2.1  
 EL SECRETARIO GENERAL,



**Ayuntamiento de San Roque**  
 Area de Urbanismo, Ordenación del  
 Territorio y Medio Ambiente  
 Campo de Gibraltar (Cádiz)



EMROQUE S.A.

# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO T. M. DE SAN ROQUE

FEBRERO 2014

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO SAN ROQUE - CÁDIZ





# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN ROQUE, CADIZ

## INDICE.-

- 0.0 Introducción
- 1.0 Marco legal
- 2.0 Iniciativa para su redacción y aprobación
- 3.0 Equipo Redactor
- 4.0 Objeto del PMVS de San Roque
- 5.0 Ámbito temporal
- 6.0 Principios generales
- 7.0 Descripción del medio físico
- 8.0 Situación actual del PGOU de San Roque
  - 8.1 PGOU vigente
  - 8.2 La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU
  - 8.3 Las Innovaciones al PGOU
  - 8.4 La Revisión del PGOU
  - 8.5 La incidencia del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) y la exención de la vivienda protegida.
  - 8.6 Marco urbanístico del PMVS
- 9.0 Datos demográficos
  - 9.1 Modelo de distribución de la población
  - 9.2 Perfiles familiares y sociales
  - 9.3 Niveles de renta
  - 9.4 Fuentes de ingresos
  - 9.5 Evolución histórica de los núcleos poblacionales
  - 9.6 Previsiones de crecimiento de la población
  - 9.7 Personas y colectivos en riesgo de exclusión social
  - 9.8 Situación en materia de desahucios
- 10.0 Estudio de la necesidad de vivienda
  - 10.1 Estudios de necesidad de viviendas del IESA
  - 10.2 Registro Municipal de Demandantes de Viviendas
  - 10.3 Actuaciones de vivienda protegida en el último cuatrienio
  - 10.4 Parque municipal de viviendas
  - 10.5 Información y diagnóstico del parque de viviendas
  - 10.6 Cuantificación de la necesidad de viviendas y distribución por Áreas.
  - 10.7 Regímenes de protección y de acceso
  - 10.8 Plan de etapas
  - 10.9 Estudio Económico-Financiero
- 11.0 Localización de los desarrollos residenciales



- 11.1 Suelos disponibles en el sector público
- 11.2 Previsión de disponibilidad de suelo en el sector privado
- 11.3 Resumen de actuaciones
- 12.0 Cuadro síntesis y resumen de actuaciones
- 13.0 Fichas de actuaciones
- 14.0 Medidas de conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.
- 15.0 Alojamientos transitorios
- 16.0 Eliminación de la infravivienda
- 17.0 Mecanismos de aplicación y seguimiento del PMVS
- 18.0 Agentes ejecutores del PMVS
- 19.0 PLANOS
  - 19.1 Planos de información y localización
- 20.0 ANEXOS
  - 20.1 Estudio del CSIC
  - 20.2 Reglamento del RMDV de San Roque
  - 20.3 Cuadro de exención y compensación de la vivienda protegida
  - 20.4 Estudio de exclusión social (Servicios Sociales Comunitarios)



## 0.0INTRODUCCION.-

La formulación de un PMVS en los tiempos que actuales se dificulta por los siguientes factores:

- La vivienda protegida en España sufre su peor momento, al menos, desde el inicio de la democracia. Las normativas estatales y autonómicas recortan al máximo las inversiones de vivienda y hoy por hoy se puede decir que no existe una figura claramente subvencionada para la vivienda de protección pública de nueva planta.
- En general el sector inmobiliario se encuentra claramente desestructurado, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precios. Las ventas de viviendas libres, en su gran mayoría, son ventas de último recurso, cuando la realizan promotores y particulares, o ventas estratégicas a la pérdida cuando se trata de las desinversiones del sector bancario. En ambos casos los precios están lejos de su valor real e incluso, en algunos casos, del costo de reposición.
- Como consecuencia de ambas premisas, las entidades crediticias tienen cerrado el crédito a promotores.
- La creación de nuevos suelos edificables es, aún, más complejo, sobre todo si consideramos que los precios finales no alcanzan el valor de reposición. Cuando sea viable nuevos desarrollos de vivienda, todo parece abocado a que se realicen sobre los suelos finalistas totalmente urbanizados y amortizados que tengan en su patrimonio los entes promotores.
- Por otra parte el desempleo (27% España, mas del 30% San Roque), la bajada de salarios, la dificultad de ahorro de las familias, la bajada de precio de la vivienda libre y las duras condiciones impuestas a las VPP, (prohibición de venta durante determinado tiempo, retractos, tanteos, autorizaciones, precios máximos...etc.), hace difícil encontrar compradores para las viviendas protegidas

Sin pretender extendernos más en el asunto, se podría concluir que las viviendas protegidas, en la actualidad, gozan de escasas ayudas públicas, son poco viables económicamente, tienen pocas fuentes de financiación y se tendrían que realizar sobre suelos patrimoniales amortizados, para después encontrar compradores con dificultad.



Ante tal panorama del sector, entendemos que el PMVS, para ser coherente con la actual coyuntura, debe basarse en los siguientes principios:

- **Sencillez:** Resultaría inapropiado la redacción de un Plan complejo, teniendo en cuenta las incertidumbres actuales.
- **Progresivo:** poco a corto, algo más a medio y la mayor parte a largo plazo.
- **Adaptativo:** conteniendo los mecanismos de flexibilización suficientes como para adaptar, plazos y figuras, tanto a las condiciones generales de mercado o a las que vayan dimanando de las políticas de vivienda.
- **Economizador:** Compacidad, densidad y topologías económicas
- **Sostenible:** Durante el proceso constructivo y en el uso de los inmuebles.
- **Agil:** Recortando plazos en la concepción, tramitación y ejecución.
- **Subsidiariedad pública.-** En la ejecución del Plan, actuar desde lo público solo subsidiariamente en caso de inacción del sector privado.
- **Conciencia de rentabilidad negativa:** Tanto la administración local, como los promotores públicos deben ser conscientes de que las promociones de vivienda protegida del PMVS, durante un tiempo, se tendrán que desarrollar deficitariamente. El Ayuntamiento tendrá que disminuir o prescindir de la presión fiscal, los promotores públicos soportar, dentro de sus recursos, los déficit de explotación y los promotores privados encontrar paulatinamente su propio nicho de mercado.

A la hora de redactar este PMVS de San Roque, al igual que la gran mayoría de municipios españoles, nos encontramos ante un camino largo y complejo, no por ello menos posible.

El camino a recorrer es largo porque no es previsible, ni siquiera vislumbrable, la satisfacción de la demanda latente y emergente ni a medio ni a corto plazo. Conforme a la legislación sectorial el PMVS debería tener un horizonte inicial de QUINCE años, revisables quinquenalmente. Todos los expertos vienen a coincidir en que la recuperación del sector, hasta niveles de creación de nuevas unidades residenciales, en el mejor de los casos superaría dichos umbrales temporales.

No obstante, el Municipio de San Roque, ha sabido atesorar en los últimos años suelo de titularidad pública en todos los estadios de desarrollo, desde urbanizables sectorizados o no, hasta urbanos finalistas.



La existencia de ese soporte físico, con capacidad suficiente como el desarrollo de esta memoria quedará demostrado, permitirá, aún sin el concurso de voluntades particulares, llevar a un alto grado de cumplimiento la satisfacción de las demandas de vivienda asequible.

**Lo que pretende, en síntesis este PMVS, es el estudio y análisis de la demanda subyacente de vivienda asequible, su variabilidad temporal, su distribución geográfica dentro, del Termino Municipal, y su adecuación a los suelos de titularidad ya disponibles o que exista cierta certidumbre de obtención y, pese a la concreción de plazos, estableciendo los mecanismos suficientes para que los desarrollos se puedan ajustar a estas circunstancias tan variables de índole económico-financiero, social y político. Por otra parte se determinarán las carencias del parque de viviendas, las medidas necesarias para su conservación, mantenimiento y rehabilitación, así con las actuaciones de realojo que resulten necesarias y, especialmente. la erradicación de la infravivienda.**



## **1.0 MARCO LEGAL**

La ley Reguladora del Derecho de Acceso a la Vivienda en Andalucía, BOJA nº 54 de 19 de Marzo de 2010, establece, en su artículo 13, para los municipios andaluces la obligación de aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que satisfaga la demandas de viviendas en su término municipal, además de establecer y mantener un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas y de aprobar (o modificar el existente) un planeamiento urbanístico que dote de los suelos necesarios para cubrir dicha demanda de viviendas.



## **2.0 INICIATIVA PARA SU REDACCION Y APROBACION**

La iniciativa para la redacción y aprobación del PMVS de San Roque corresponde al Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

Por acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2013, el Ayuntamiento de San Roque le encomienda a la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque, S.A. el encargo de la redacción del PMVS.

Dicha encomienda fue aceptada por el Consejo de Administración de la empresa de fecha 23 de septiembre de 2013.



### 3.0 EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor del PMVS de San Roque se compone de los siguientes miembros:

- Redacción y coordinación: Gerencia de Emroque, S.A.
- Asesor técnico-urbanístico: Jefe del Área de Urbanismo
- Asesores jurídicos: Secretaria General del Ayuntamiento  
Jefe del Servicio de Alcaldía
- Delineación y montaje Oficina Técnica Municipal





#### **4.0 OBJETO DEL PMVS DE SAN ROQUE**

El Objeto del PMVS de San Roque es el del estudio de la necesidad de vivienda asequible subyacente en el término municipal, su cuantificación, distribución y general parametrización, así como su evolución temporal, con el fin de planificar, sobre suelos ciertos, en sus distintas calificaciones y proyecciones temporales la satisfacción de dicha demanda, por un periodo inicial de quince años revisables cada cinco.

Igualmente se da cumplimiento a la obligación establecida a los Ayuntamientos andaluces en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

A los efectos de determinar que es una vivienda asequible, se entenderá que serán las destinadas a satisfacer la necesidad de los demandantes hasta un IPREM de 3,5.



## 5.0 AMBITO TEMPORAL

El PMVS tendrá una duración de **QUINCE AÑOS** desde su aprobación definitiva, debiéndose revisar cada **CINCO AÑOS**, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 13 de la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, pudiéndose al término de dicho periodo confeccionar un nuevo Plan o adaptar, renovar o prorrogar el existente.

No obstante, ante cambios no previstos de la legislación sectorial, giros en la economía, alteración de las previsiones demográficas,...etc. El Pleno del Ayuntamiento de San Roque podrá revisar el contenido del presente PMVS, puntualmente o con carácter general, en cualquier momento siempre que, a su criterio medie causa suficiente y con las consecuencias que acarree al planeamiento urbanístico.



## 6.0 PRINCIPIOS GENERALES

Tal como se anticipaba en la introducción, considerando la actual coyuntura del sector, su variabilidad, así como la debilidad económica general de la sociedad y las Administraciones Públicas, si se quiere tener un atisbo de que nuestro PMVS alcance sus objetivos, debería cumplir con los principios generales, que a continuación se desarrollan.

**6.1 Sencillez.-** Cuando existe innumerables factores indeterminados, dependientes entre si y con dispar perspectiva de evolución en el tiempo, elaborar planes complejos resulta de lo mas inadecuado. Si se tiene la *cuasi* certeza de que los planes se tendrán que adaptar, incluso a corto plazo, al devenir de las circunstancias, parece adecuado no gastar en exceso ni tinta ni papel. Por eso entendemos que el principio de **sencillez**, debe ser de aplicación tanto a la forma como al fondo del PMVS, **evitando ser prolijo de texto, conciso en sus exposiciones y claro e univoco en sus conclusiones**

**6.2 Progresividad.-** En la actualidad los Planes Estatales y Autonómico (en redacción), no se muestran comprometidos con la vivienda de nueva planta protegida, por lo que habrá que estar atento a las líneas de protección que surjan. Esto obliga a que en el primer quinquenio del Plan se prevean la construcción de un corto número de viviendas de nueva planta, siempre sobre suelos ya finalistas y amortizados y, en caso de no poder acceder a otras ayudas públicas, con una administración municipal dispuesta a viabilizar económicamente las actuaciones. Esto conllevará a que en ese primer quinquenio no se pueda llegar a cubrir la demanda latente, reservando ese objetivo para quinquenios posteriores. **Las actuaciones en materia de suelo y vivienda se tendrán que adaptar a la programación temporal que permita la capacidad pública de absorción de déficit.**

**6.3 Adapatabilidad.-** Al margen de las revisiones o prorrogas quinquenales a las que habrá de someter el PMVS, conforme a lo legalmente establecido, el Plan debe proveer de mecanismos de adaptación de figuras y programas a las variaciones de índole normativo, social, económico y financiero que se vayan produciendo en cada momento. Habida cuenta que el organismo con



capacidad para aprobar el Plan, prorrogarlo, revisarlo o adaptarlo es **el Pleno Municipal**, no debe existir inconveniente en que éste, a petición razonada de la Comisión de Seguimiento, **pueda variar sus objetivos cualitativos y temporales**.

**6.4 Economizadores.-** Independientemente de la coyuntura financiera, la satisfacción de la necesidad de vivienda constituye un considerable esfuerzo de la sociedad en general para administración y administrados, tanto en su creación como en su conservación. Por otra parte el uso de la tierra para la implantación de unidades residenciales está sobrepasando, (existen numerosos informes de organizaciones supragubernamentales), los límites razonables. Es, por tanto, que este PMVS que en su desarrollo se atiende a los principios de **economía de inversión, economía de suelo y economía medio ambiental**. Consecuencia directa de tales principios se deben de traducir en la continuidad y compacidad urbana, adoptando los ratios mas bajos posibles entre espacio público/ metro cuadrado construido y edificar con verticalidad, lo cual garantiza mejorar costos de establecimiento y mantenimiento. De igual forma no es despreciable que subsistan con el suelo edificable y dentro del ámbito de los desarrollos, suelos intersticiales vacantes y sin contenidos edificables, como espacios libres de bajo mantenimiento, pero susceptibles en el futuro de una recalificación que le dote de edificabilidad. Un ejemplo notorio y exitoso de este criterio fue el que se utilizó en los espacios interiores de las macromanzanas del Ensanche Barcelonés. **De ser así nos garantizaríamos suelo urbanizado futuro, cuando se revisen las densidades estandartes, a bajo costo de producción.**

**6.5 Sostenibilidad.-** Ahondando y fortaleciendo el anterior principio, las actuaciones de toda índole que resulten del desarrollo del Plan, deberán ser sostenibles en una triple dimensión:

- La urbanización y sus infraestructuras tiene que dimensionarse acorde con las posibilidades de mantenimiento de los Servicios Municipales y siempre desde una perspectiva restrictiva.
- El mantenimiento de los edificios y sus instalaciones deben ser soportable por sus propietarios/vecinos, en consonancia con sus niveles de renta.



- Las urbanizaciones y los edificios deberán concebirse para que, tanto en su ejecución como en su uso impacten en la menor medida posible al medio ambiente.

**En síntesis, desde este PMVS y dentro de lo legalmente posible, se pretende realizar actuaciones con costos de mantenimiento asumibles por el municipio y los residentes, así como obtener una equilibrada eficiencia energética y medioambiental.**

**6.6 Agilidad.-** Obviamente no puede ser objeto de este Plan el mejorar y optimizar los trámites de toda clase, especialmente los administrativos, que vienen a dilatar el proceso urbanizador y edificatorio, y que ya tienen sus plazos y determinaciones dentro de su propia regulación administrativa. **La agilidad por tanto hay que entenderla en lo que compite al propio Plan, sus revisiones, sus interpretaciones en caso de controversia, la formulación de convenios específicos con las Administraciones, empresas suministradoras y particulares, y, en general cualquiera de las acciones que para atemporar el desarrollo del PMVS pueda llevar a efecto la Comisión de Seguimiento del Plan.**

**6.7 Subsidiariedad pública.-** Estamos viviendo unos tiempos en el que el tejido empresarial del País, y mas concretamente el del Sector, se está viendo muy afectado por la inactividad y el quebranto económico. Desde el reventón de la burbuja inmobiliaria, más de la mitad de las promotoras españolas han incurrido en situación concursal. El Sector inmobiliario, motor de nuestra economía durante tantos años, cubriendo más de 20% del PIB, se encuentra en la UCI. Ante esa tesitura los Poderes Públicos deben establecer las medidas adecuadas de apoyo al Sector. **Desde el PMVS se deberán implantar los mecanismos suficientes par garantizar la participación de los privados, priorizando a estos como ejecutores del proceso y acudiendo desde lo público de manera subsidiaria y complementaria.**

**6.8 Conciencia de rentabilidad negativa.-** Al día de hoy, pensar que se puedan llevar a efecto actuaciones de viviendas autofinanciables *per se*, o con las ayudas públicas de las administraciones supramunicipales, es una absoluta quimera. Mientras no cambie



drásticamente el horizonte actual, **los municipios que adopten el compromiso de satisfacer la demanda de vivienda de su territorio, mas allá de la mera obtención de suelo barato o gratuito, tendrá que pensar en cubrir el déficit de explotación.** Consecuentemente deberá realizar, en caso que pueda, las previsiones económicas que estime necesarias. De igual manera la Empresa Municipal de Suelo Vivienda de San Roque, S.A., como instrumento de las Corporaciones Locales deberán ser conscientes de dicho aspecto.



## 7.0 DESCRIPCION DEL MEDIO FÍSICO

El municipio de San Roque pertenece a la comarca del Campo de Gibraltar, en la provincia de Cádiz, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Reino de España.

Tiene una extensión superficial de unos 147 kilómetros cuadrados. Limita con los municipios gaditanos de Los Barrios, La Línea de la Concepción, Jimena y Castellar de la Frontera y con el malagueño de Manilva. Tiene costas a la Bahía de Algeciras y al Mar Mediterráneo.

El municipio está surcado por dos ríos principales, el Guadarranque al Oeste, que le separa del Municipio de Los Barrios y el Guadiaro al Este, cuyo valle constituye el límite con la provincia de Málaga.

La Sierra del Arca, discuriente de norte a sur por la mediación del término, divide el municipio en dos vertientes, la Oeste que vuelca hacia la Bahía de Algeciras y la Este que lo hace hacia el valle del Guadiaro y el Mediterráneo. Al sureste de dicha sierra se sitúa la Sierra Carbonera, cuyas cimas constituyen el límite con el municipio de La Línea. Una elevación de menor entidad es la Sierra Almenara, que se eleva desde el margen derecho del río Guadiaro hacia el Oeste. Otro interesante elemento topográfico del municipio lo constituyen los ecosistemas arenosos del Pinar del Rey y La Alcaidesa, de suaves ondulaciones, que ocupan más de un 15% del término y que se sitúa en la zona más interior del municipio respecto al mar.

La línea de costa de la Bahía es llana y arenosa, siendo su principal accidente la desembocadura del Guadarranque, cuyo antiguo estuario, actualmente colmatado, conforma una amplia llanura fluvial. La costa mediterránea constituye una playa de arena prácticamente continua, interrumpida casi exclusivamente por el delta del Guadiaro.

El Municipio se encuentra bien comunicado por autovía y autopista con Málaga, de la que dista unos 130 Kms y por autovía con Jerez (100.Kms) y la capital de la provincia (125 Kms).

Los aeropuertos mas cercanos son el de Gibraltar, (8 Kms), Jerez (100 Kms) y Málaga (120 Kms).

Posee una estación de ferrocarril para pasajeros de la línea Algeciras-Bobadilla, a 5 Kms del casco urbano, a sí como un apeadero para transporte de mercancías (área logística).



La población (30.516, según censo de 2012), se distribuye en 10 núcleos tradicionales y en cuatro urbanizaciones turísticas, que distribuidas en las dos zonas en las que divide el municipio la Sierra del Arca, son las siguientes:

#### Zona Bahía:

- Casco Urbano (San Roque)
- Taraguilla-Miraflores
- Estación Férrea
- Campamento
- Puente Mayorga
- Guadarranque

#### Zona Guadiaro:

- Guadiaro
- Pueblo Nuevo de Guadiaro
- San Enrique
- Torreguadiaro
- Urbanización Sotogrande
- Urbanización San Roque Club
- Urbanización Alcaidesa
- Urbanización San Diego
- Urbanización Invespania

En la zona de la Bahía, los núcleos de Campamento y Puente se encuentran concurvados, así como los de Taraguilla- Miraflores y Estación.

En la zona de Guadiaro existe igualmente continuidad urbana de Guadiaro con Pueblo Nuevo y la Urbanización Sotogrande.

La zona de la Bahía, de vocación industrial, aloja la mayoría de los polígonos industriales del municipio (Campamento, Guadarranque, La Pólvara y la ZAL), así como la zona portuaria de Crinavis, mientras que en la Zona de Guadiaro se localizan las urbanizaciones residenciales y equipamientos turísticos (entre otros 9 campos de gol y 8 canchas de polo). Tan solo existe un pequeño polígono industrial en Guadiaro.

En síntesis se trata de un municipio costero de tamaño medio, con una suave topografía, a excepción de las sierras descritas que suponen menos de 12% del territorio con elevaciones máximas de unos 300 mts.





## 8.0 SITUACION ACTUAL DEL PGOU

### 8.01.- El PGOU vigente

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Roque fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 25 de Julio de 2000, publicándose dicho acuerdo en el BOP de 7 de Septiembre del mismo año.

Posteriormente el Ayuntamiento de San Roque aprobó la Adaptación Parcial del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 7 de Mayo de 2009, publicándose en el BOP nº 120 de 27 de Junio de 2011, quedando registrado el Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque con el nº 4296 en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y con el nº 87 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

### 8.02.- La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU

Es el documento de adaptación parcial de la LOUA (APPGOU) el que introduce, en los suelos que no habían alcanzado la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, (*Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*)

la obligación de reservar el 30 % como mínimo de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (Rvp) y así se introduce el uso concreto de residencial para vivienda protegida.

Estas áreas de planeamiento, que incorporan las previsiones del art. 10.1.A.b) de LOUA, relativas a la reserva de vivienda protegida son las siguientes:

Suelo urbano no consolidado:

18-CA, 10-ES, 12-ES, 01-SR-3,03-SR, 22-SR,10-TG, 24-TG, 26-TG

Suelo urbanizable sectorizado:

01-SR-2, 17-SR, 03-TG Y 04-TG

Suelo urbanizable no sectorizado:

03-AL, 01-ES-3, 13-ES, 09-ES



### **8.03.- Las Innovaciones al PGOU**

Además el Ayuntamiento tras la aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, inició el procedimiento de varias innovaciones para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*

Estas innovaciones, que contemplan la reserva mínima de vivienda protegida, (o su compensación, en su caso) según lo dispuesto en el art. 10.1.A.b), de la LOUA y las determinaciones del Decreto 11/2008 son las siguientes, con su estado de tramitación:

UN-19 –ASONOR - Aprobación Provisional (PGEN 09/004)

UN-19 – LOS PINOS – Aprobación Provisional (PGEN 10/012)

UN-65/67 – Cortijo Benalife- Aprobación Inicial (PGEN 10/015)

18-19-ES-NU-48- Estación- Aprobación Provisional (PGEN 10/001)

03-04-SE- San Enrique – Aprobación Provisional (PGEN 10/010)

02-MI, UN-45,48-52 –Miraflores (TA-MI) (PGEN 10/011)

Dentro de este proceso, se aprobaron definitivamente las innovaciones del 017-SR (017-SR-1, 017-SR2 y 017-SR3) en el núcleo de San Roque (Área de San Roque-Ciudad, y la Innovación del PGOU en el área 08-TA en el núcleo de San Enrique (Área del Guadiaro)

### **8.04.- La Revisión del PGOU**

La Revisión del PGOU de San Roque se inició con el Avance de Planeamiento que fue sometido a información pública en 1999, alcanzando el documento de revisión y adaptación del PGOU la aprobación inicial por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11 de Febrero de 2005, publicado en el BOP nº 50 de 3 de Marzo de 2005.

Actualmente se está redactando el documento de aprobación provisional de la revisión del PGOU, que contemplará, tanto las reservas de vivienda protegida, como las compensaciones exigidas por la legislación vigente, en el caso de que se den los supuestos exigidos por la legislación urbanística.

### **8.05.- La incidencia del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) y la exención de la vivienda protegida.**

El POTCG fue publicado en el BOJA de 19 de Marzo de 2012. Contiene precisas opciones territoriales sobre la concreta ubicación de los diversos



usos urbanísticos dentro de la localidad de San Roque, lo cual vincula a la revisión del PGOU. En concreto, y por lo que hace a los usos residenciales, el artº 58,4 POTCG prevé lo siguiente:

*El Ayuntamiento de San Roque podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona localizada al oeste del núcleo de Guadiaro, ateniéndose a los siguientes criterios específicos:*

- a) Se establece un número máximo de 1.000 viviendas (de las que al menos el 55% deben ser protegidas).*
- b) El planeamiento urbanístico general deberá garantizar la integración de los nuevos sectores urbanizables con los núcleos urbanos existentes.*

Según el artº 58.1 POTCG la clasificación de estos nuevos sectores **“se llevará a cabo con el criterio de satisfacer la demanda real de vivienda protegida existente”**. Sin embargo, en lo referente a los usos turísticos, el artº 63.3 POTCG establece de modo literal:

*En el litoral mediterráneo, los ayuntamientos de La Línea de la Concepción y San Roque podrán clasificar sectores de suelo urbanizable para uso turístico en la zona delimitada por la autovía A-7, la carretera A-383 y el litoral. (..)*

Puede, por tanto, concluirse que el POTCG ha realizado una precisa opción por la localización preferente, dentro del municipio de San Roque, de los usos turísticos y los de la vivienda protegida.

La exención de esta última en el Área del Guadiaro guarda perfecta coherencia con estas decisiones territoriales. El artº 10.1.A.b LOUA, en la redacción a él dada por la Ley 2/2012 (BOJA de 8 de febrero):

*En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.*

*(...)*

*El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea*



*y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el art. 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.*

*Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.*

Como se aprecia la exención de vivienda protegida a un concreto ámbito (Anexo 20.3). se inserta dentro de los siguientes parámetros:

En primer lugar, la exención operará sobre aquellos ámbitos con uso residencial (sean suelos urbanos o urbanizables) para los que se prevea una densidad inferior a quince viviendas por hectárea;

- En segundo lugar, la tipología dominante en el mismo ha de inducir a la conclusión de la falta de aptitud para la implantación en su ámbito de viviendas protegidas;
- En tercer lugar, la revisión del PGOU habrá de prever la compensación de esa exención “mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad,” evitándose así la concentración excesiva de este tipo de viviendas;
- En cuarto lugar; en el caso de innovaciones no totales del planeamiento municipal, y de modo excepcional, tal compensación:
  - o se podrá sustituir por un incremento justificado hasta el 20% del deber de cesión a que hace referencia el artº 51.1.C.e) LOUA;
  - o siempre que, en el caso de los suelos urbanizables, el PMVS justifique la suficiencia, dentro del municipio, del suelo



disponible para abastecer las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida.

Cumpliendo todos estos requisitos, la posibilidad de eximir, dentro del uso residencial, la tipología de vivienda protegida se hace patente, tanto más en aquellos suelos turísticos que, por su destino, hacen manifiesta su incompatibilidad con la regulación legal de la vivienda protegida.

#### **8.06.- Marco urbanístico del PMVS**

Por tanto, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del t. m. de San Roque, plantea tres escenarios de acuerdo con esta argumentación: las reservas del PGOU vigente adaptado parcialmente a la LOUA, las reservas de vivienda protegida de las Innovaciones en tramitación y el escenario final de las reservas previstas para vivienda protegida en el marco de la Revisión del PGOU de San Roque.



## 9.0 DATOS DEMOGRÁFICOS

La población total del municipio, según el último censo de 2012, es de 30.516 personas, lo que supone una densidad de población de 208 personas por kilómetro cuadrado, muy superior a la media nacional (93 pax/km2) y a la andaluza (97 pax/Km2).

La población masculina (50,31 %) es sensiblemente superior a la femenina (49,69%).

La población actual de San Roque presenta un 23,32 % de personas menores de 20 años y un 13,29% de mayores de 65 años.

Un 17% de la población es extranjera, siendo el mayor número de extranjeros residentes (41,44%) del Reino Unido.

**9.1 Modelo de Distribución de la Población.-** La población sanroqueña se asienta en diez núcleos poblacionales y varias urbanizaciones turísticas, que a su vez son susceptibles de distribuirse en tres áreas homogéneas:

**1ª Área.-** Incluye San Roque Ciudad y los núcleos de Estación Taraguilla y Miraflores:

**San Roque Casco Urbano**, situado en la zona central del municipio y que está constituido por el núcleo histórico de la población, situado sobre una colina. Este asentamiento tiene una antigüedad de 308 años y se originó tras la pérdida de Gibraltar, trasladándose a este asentamiento voluntariamente los españoles residentes en dicha población, de ahí su título de Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar, conservando el escudo y el pendón de dicha plaza. La mayor expansión de la ciudad se produce durante el siglo XX y lo que llevamos del XXI, sumándose al casco histórico los barrios de la Torrecilla, el Calvario, barriada de la Paz, los Olivillos y finalmente, ya en el siglo XXI, Los Cuarteles y Huerta Varela, conformando en su conjunto el actual núcleo de San Roque Casco Urbano. A excepción de la población diseminada del Alabarracín y las urbanizaciones de San Roque Club y Alcaidesa, su trazado urbano es continuo y coherente. En la actualidad (censo INE 2012) tiene una población de **11.436 habitantes**. Conforme al planeamiento urbanístico vigente la tendencia del crecimiento de asentamiento es hacia el Norte y hacia el Oeste, buscando en este caso la conurbación con el núcleo de Miraflores –Taraguilla- Estación.



**Estación-Taraguilla- Miraflores.** Estos asentamientos se han desarrollado fundamentalmente durante el siglo XX, cobijados por la línea de ferrocarril de Algeciras Bovadilla y la propia red viaria. Actualmente los tres núcleos se encuentran prácticamente conurbados, si bien siguen manteniendo sus elementos diferenciadores. En su conjunto tiene actualmente (censo INE 2012) una población de **5.715 habitantes**.

**2º Área.- Área de la Bahía.-** Comprende los núcleos de Campamento y Puente Mayorga, los cuales, a raíz del Plan Parcial de villa Victoria, presentan continuidad urbana, y el núcleo aislado de Guadarranque, que dista un Km de Puente Mayorga, separado por la Refinería Bahía de Algeciras. Este último núcleo, pese a ser un elemento diferenciado, se incorpora a esta Área por su vinculación histórica y porque por escasa entidad. Tienen en común estos asentamientos el encontrarse en el la línea de costa de la Bahía de Algeciras. Los orígenes residenciales de Campamento y Puente Mayorga se remontan al siglo XIX, mientras que el núcleo de Guadarranque se estableció en el siglo XX, no dejando de ser una paradoja que este asentamiento, siendo de los más modernos del municipio, se ubica junto y sobre las ruinas de la antigua Carteya. La población actual del conjunto del Área es de **4.350 habitantes** (censo INE 2012).

**4ª Área.- Guadiaro.-** Este asentamiento, relativamente joven (siglo XX), nace a raíz de la expansión de cortijadas preexistentes, apoyado en vías pecuarias, cruces de caminos y, como no, una antigua venta. Continuando con la paradoja que mencionábamos al hablar de Guadarranque, una población joven junto y sobre las ruinas de otra antigua ciudad romana, Barbésula. Actualmente el Área consta de los siguientes núcleos: Guadiaro, que es el de mayor antigüedad, Pueblo nuevo de Guadiaro, San Enrique de Guadiaro, Torreguadiaro y las Urbanizaciones de Sotogrande, Invespania y San Diego. Aún existiendo discontinuidades urbanas entre los núcleos, se encuentran cercanos y bien comunicados entre sí. La urbanización de Sotogrande y su trazado viario comunica y da coherencia urbana a todos estos asentamientos, a excepción de San Enrique de Guadiaro. En la actualidad el motor económico del área es el turismo orientado a la residencia y los deportes de alto standing. Tiene actualmente una población de **9.015 habitantes** (censo INE 2012).

En resumen y según el censo INE 2012, la población por núcleos es la siguiente:





Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Año 2012		
			Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	033 San Roque	000000 SAN ROQUE	30516	15354	15162
11 Cádiz	033 San Roque	000100 CAMPAMENTO	1880	941	939
11 Cádiz	033 San Roque	000101 CAMPAMENTO	1880	941	939
11 Cádiz	033 San Roque	000200 CARTEYA-GUADARRANQUE	146	78	68
11 Cádiz	033 San Roque	000201 CARTEYA-GUADARRANQUE	146	78	68
11 Cádiz	033 San Roque	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	033 San Roque	000300 ESTACION FERREA	2591	1318	1273
11 Cádiz	033 San Roque	000301 ESTACION FERREA	2576	1311	1265
11 Cádiz	033 San Roque	000399 *DISEMINADO*	15	7	8
11 Cádiz	033 San Roque	000400 GUADIARO	6275	3112	3163
11 Cádiz	033 San Roque	000401 GUADIARO	2260	1132	1128
11 Cádiz	033 San Roque	000402 PUEBLO NUEVO	1506	749	757
11 Cádiz	033 San Roque	000403 SOTOGRANDE	2490	1220	1270
11 Cádiz	033 San Roque	000499 *DISEMINADO*	19	11	8
11 Cádiz	033 San Roque	000500 PUENTE MAYORGA	2324	1150	1174
11 Cádiz	033 San Roque	000501 PUENTE MAYORGA	2324	1150	1174
11 Cádiz	033 San Roque	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	033 San Roque	000600 SAN ENRIQUE	1056	540	516
11 Cádiz	033 San Roque	000601 SAN ENRIQUE	1028	526	502
11 Cádiz	033 San Roque	000699 *DISEMINADO*	28	14	14
11 Cádiz	033 San Roque	000700 SAN ROQUE	11436	5787	5649





11	Cádiz	033 San Roque	000701 SAN ROQUE	10883	5483	5400
11	Cádiz	033 San Roque	000799 *DISEMINADO*	553	304	249
11	Cádiz	033 San Roque	000800 TARAGUILLA	3124	1574	1550
11	Cádiz	033 San Roque	000801 TARAGUILLA	3124	1574	1550
11	Cádiz	033 San Roque	000900 TORREGUADIARO	1684	854	830
11	Cádiz	033 San Roque	000901 PUERTO SOTOGRANDE	523	271	252
11	Cádiz	033 San Roque	000902 SAN DIEGO	63	30	33
11	Cádiz	033 San Roque	000903 TORREGUADIARO	1098	553	545

**9.2 Perfiles familiares y sociales.-** Conformar al estudio realizado en el año 2009 por el IESA, el tamaño medio de las unidades familiares demandantes de viviendas en el Municipio es de **1,92 personas por unidad familiar**.

No disponemos de una información mas pormenorizada de la composición de las unidades familiares, si bien si tenemos datos referentes a la capacidad de la vivienda deseada por los demandantes, en los que el 64% se inclina por una vivienda de tres dormitorios y el 32% por una de dos, lo cual nos inclina a pensar que aproximadamente dos terceras partes de las unidades familiares poseen, o pretenden, de 2 a 4 miembros, una tercera parte de 1 a 2 miembros, siendo una minoría las familias numerosas que precisen de mas de tres dormitorios.

La edad media de las personas que tienen necesidad de acceder a una primera vivienda se estima en 27,3 años, (el 80% tiene una edad inferior a los 35 años), mientras que las que tienen necesidad de cambio de vivienda se eleva a los 42,7 años. En cuanto a las unidades familiares con necesidad de rehabilitación de su propia vivienda se alarga hasta los 50,7 años.

Las tablas que a continuación se insertar son del estudio realizado por el IESA en 2009, y estimamos que se conserva la proporcionalidad, ya que no disponemos de datos mas actualizados.



## Hogares que necesitan acceder a una vivienda según el número de dormitorios que precisan

**Tabla 16: número de hogares**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)
Un dormitorio	0	0	0
Dos dormitorios	156	182	230
Tres dormitorios	206	462	450
Cuatro dormitorios	16	0	18
Más de cuatro dormitorios	0	0	19
NS	0	16	0
NC	0	0	0
<b>Total</b>	<b>378</b>	<b>660</b>	<b>717</b>

## Hogares que necesitan cambiar de vivienda según número de dormitorios que necesitan.

**Tabla 35: número de hogares**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010 )	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018 )	Total
Un dormitorio	14	13	14	41
Dos dormitorios	42	73	59	174
Tres dormitorios	51	25	84	160
Cuatro dormitorios	9	33	38	80
Más de cuatro dormitorios	0	0	9	9
NS	0	0	5	5
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>144</b>	<b>209</b>	<b>469</b>



**Tabla 36: porcentaje sobre los hogares con necesidad**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010 )	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018 )	Total
Un dormitorio	12%	9%	8%	9%
Dos dormitorios	36%	51%	28%	37%
Tres dormitorios	44%	17%	40%	34%
Cuatro dormitorios	8%	23%	18%	17%
Más de cuatro dormitorios	0%	0%	4%	2%
NS	0%	0%	2%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

**9.3 Niveles de Renta.-** En todos los casos, (acceso, cambio y rehabilitación), aproximadamente el 80% de los hogares tienen una renta inferior a 3,5 veces el IPREM y de estos al menos la mitad, es decir un 40%, tienen ingresos inferiores a una vez el IPREM. El porcentaje de hogares con rentas situadas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM no supera el 10% del total, siendo solo del 3% en los demandantes de primer acceso a la vivienda y del 10% en los demandantes de cambio de vivienda.

Las tablas que a continuación se insertar son, igualmente, del estudio realizado por el IESA en 2009, sin que dispongamos de datos mas actualizados



## Hogares que necesitan acceder a una vivienda según los ingresos familiares en relación al IPREM

**Tabla 10: número de hogares**

	Necesidad a corto plazo (2009 - 2010)	Necesidad a medio plazo (2011 - 2013)	Necesidad a largo plazo (2014 - 2018)
Sin ingresos	39	142	194
Inferiores al IPREM	72	157	119
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	164	183	256
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	19	20	9
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	0	10	9
Superiores a 5,5 veces IPREM	0	0	0
NS, NC, NR	84	148	130
<b>Total</b>	<b>378</b>	<b>660</b>	<b>717</b>

**Tabla 11: porcentaje sobre los hogares con necesidad**

	Necesidad a corto plazo (2009 - 2010)	Necesidad a medio plazo (2011 - 2013)	Necesidad a largo plazo (2014 - 2018)
Sin ingresos	11%	22%	27%
Inferiores al IPREM	19%	24%	17%
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	43%	28%	36%
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	5%	3%	1%
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	0%	1%	1%
Superiores a 5,5 veces IPREM	0%	0%	0%
NS, NC, NR	22%	22%	18%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Hogares que necesitan cambiar de vivienda según los ingresos familiares en relación



## al IPREM

**Tabla 37: número de hogares**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	14	21	4	39
Ingresos inferiores al IPREM	33	34	47	114
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	31	73	91	195
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	23	0	24	47
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	8	0	6	14
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	0	4	0	4
NS, NC, NR	7	12	37	56
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>144</b>	<b>209</b>	<b>469</b>

**Tabla 38: porcentaje sobre los hogares con necesidad**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	12%	15%	2%	8%
Ingresos inferiores al IPREM	28%	24%	22%	24%
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	27%	50%	44%	42%
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	20%	0%	11%	10%
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	7%	0%	3%	3%
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	0%	3%	0%	1%
NS, NC, NR	6%	8%	18%	12%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## Hogares que necesitan rehabilitar su vivienda según los ingresos familiares en relación al IPREM

**Tabla 52: número de hogares**

	Necesidad a corto plazo (2009 - 2010)	Necesidad a medio plazo (2011 - 2013)	Necesidad a largo plazo (2014 - 2018)	<b>Total</b>
Sin ingresos	140	0	17	157
Ingresos inferiores al IPREM	639	29	68	736
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	314	34	42	390
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	135	0	11	146
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	47	0	17	64
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	15	0	0	15
NS, NC, NR	326	15	60	401
<b>Total</b>	<b>1.616</b>	<b>78</b>	<b>215</b>	<b>1.909</b>

**Tabla 53: porcentaje sobre los hogares con necesidad.**

	Necesidad a corto plazo (2009 - 2010)	Necesidad a medio plazo (2011 - 2013)	Necesidad a largo plazo (2014 - 2018)	<b>Total</b>
Sin ingresos	9%	0%	8%	8%
Ingresos inferiores al IPREM	40%	37%	32%	39%
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	19%	44%	19%	20%
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	8%	0%	5%	8%
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	3%	0%	8%	3%
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	1%	0%	0%	1%
NS, NC, NR	20%	19%	28%	21%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**9.4 Fuentes de ingresos.-** El mayor porcentaje de la población empleada de San Roque vive del sector servicios, la industria, la construcción y el comercio. No disponemos de datos estadísticos actualizados que nos permitan evaluar los porcentajes relativos a las fuentes de ingresos, si bien con carácter general se puede decir que su incidencia es por el orden que los hemos mencionado.

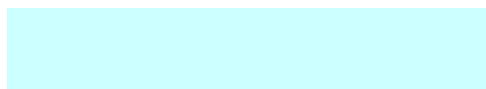
La actividad del sector primario es relicta y fuente de recursos minoritaria de los sanroqueños, basándose en la pesca extractiva, la ganadería, la agricultura, fundamentalmente de regadío en el Valle del Guadiaro y aun mas escasa la silvicultura.

En la zona norte del municipio (Valle del Guadiaro), la mayor fuente de recursos ha sido el de la construcción junto con el sector servicios y el comercio, si bien en los últimos años el sector de la construcción ha decaído vertiginosamente, por lo que en la actualidad pervive escasamente del mantenimiento de lo edificado.

El resto, es decir la zona sur, mantiene un mayor nivel de implicación con la industria, el sector servicios y el comercio

**9.5 Evolución histórica de los núcleos poblacionales.-** Como se ha mencionado en el apartado 9.1, San Roque Casco Urbano fue el primer asentamiento contemporáneo histórico del municipio y se estableció hace tres siglos. Los ensanches del casco, así como la aparición y crecimiento de los restantes núcleos poblacionales son, a groso modo, frutos del siglo XX.

Disponemos de datos exactos del Instituto Nacional de Estadística de los últimos 12 años donde se puede apreciar la evolución de la población durante el siglo XXI. A continuación insertamos dichos registros:



Año 2000				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	22990	11574	11416
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1535	760	775
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1535	760	775
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	159	76	83
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	156	75	81
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	3	1	2
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2191	1115	1076
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2164	1102	1062
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	27	13	14
11 Cádiz	000400 GUADIARO	3059	1543	1516
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1569	783	786
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	833	430	403
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	649	327	322
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	8	3	5
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1793	894	899
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1783	888	895
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	10	6	4
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	967	513	454
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	943	500	443
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	24	13	11
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	9926	4963	4963
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	9741	4857	4884
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	185	106	79
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2616	1323	1293
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2616	1323	1293
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	744	387	357
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	72	43	29
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	24	16	8
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	648	328	320





**Año 2001**

Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	23570	11922	11648
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1660	873	787
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1660	873	787
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	168	80	88
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	165	79	86
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	3	1	2
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2211	1130	1081
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2184	1117	1067
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	27	13	14
11 Cádiz	000400 GUADIARO	3303	1665	1638
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1601	800	801
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	897	464	433
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	796	397	399
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	9	4	5
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1753	879	874
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1743	873	870
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	10	6	4
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	973	514	459
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	951	502	449
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	22	12	10
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10079	5034	5045
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	9862	4907	4955
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	217	127	90
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2612	1327	1285
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2612	1327	1285
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	811	420	391
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	106	61	45
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	24	16	8
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO			



<b>Año 2002</b>				
<b>Provincia</b>	<b>Unidad Poblacional</b>	<b>Población total</b>	<b>Varones</b>	<b>Mujeres</b>
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	23981	12162	11819
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1724	915	809
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1724	915	809
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	166	80	86
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	164	79	85
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	2	1	1
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2223	1137	1086
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2199	1125	1074
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	24	12	12
11 Cádiz	000400 GUADIARO	3509	1776	1733
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1596	792	804
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	970	506	464
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	934	473	461
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	9	5	4
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1716	861	855
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1706	855	851
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	10	6	4
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	967	509	458
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	944	496	448
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	23	13	10
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10189	5097	5092
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	9946	4952	4994
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	243	145	98
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2584	1317	1267
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2584	1317	1267
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	903	470	433
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	132	74	58
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	31	19	12
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	740	377	363



**Año 2003**

Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	25163	12741	12422
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1825	948	877
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1825	948	877
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	172	86	86
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	170	85	85
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	2	1	1
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2328	1183	1145
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2303	1171	1132
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	25	12	13
11 Cádiz	000400 GUADIARO	3915	1962	1953
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1631	807	824
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1089	559	530
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	1186	591	595
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	9	5	4
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1710	849	861
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1701	843	858
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	9	6	3
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1038	542	496
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1017	531	486
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	21	11	10
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10461	5253	5208
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10167	5078	5089
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	294	175	119
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2711	1394	1317
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2711	1394	1317
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1003	524	479
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	163	87	76
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	52	32	20
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	788	405	383



Año 2004				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	24757	12516	12241
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1694	874	820
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1694	874	820
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	156	75	81
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	154	74	80
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	2	1	1
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2324	1185	1139
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2306	1177	1129
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	18	8	10
11 Cádiz	000400 GUADIARO	3825	1909	1916
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1588	785	803
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1114	573	541
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	1114	546	568
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	9	5	4
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1671	838	833
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1659	831	828
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	12	7	5
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1031	541	490
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1012	531	481
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	19	10	9
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10422	5216	5206
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10100	5026	5074
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	322	190	132
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2615	1339	1276
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2615	1339	1276
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1019	539	480
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	164	91	73
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	45	28	17
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	810	420	390



Año 2005				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	25548	12903	12645
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1736	898	838
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1736	898	838
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	151	74	77
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	151	74	77
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2400	1215	1185
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2381	1207	1174
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	19	8	11
11 Cádiz	000400 GUADIARO	4069	2017	2052
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1623	805	818
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1184	596	588
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	1249	610	639
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	13	6	7
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1666	826	840
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1655	820	835
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	11	6	5
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1033	543	490
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1016	536	480
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	17	7	10
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10599	5318	5281
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10230	5110	5120
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	369	208	161
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2723	1399	1324
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2723	1399	1324
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1171	613	558
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	240	122	118
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	54	33	21
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	877	458	419



Año 2006				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	26569	13420	13149
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1775	919	856
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1775	919	856
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	156	79	77
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	156	79	77
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2488	1256	1232
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2475	1251	1224
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	13	5	8
11 Cádiz	000400 GUADIARO	4561	2259	2302
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1770	880	890
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1244	628	616
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	1533	744	789
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	14	7	7
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1710	848	862
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1702	843	859
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	8	5	3
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1064	567	497
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1043	558	485
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	21	9	12
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	10836	5450	5386
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10453	5235	5218
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	383	215	168
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2758	1411	1347
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2758	1411	1347
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1221	631	590
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	245	128	117
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	49	28	21
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	927	475	452



Año 2007				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	27635	13979	13656
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1842	945	897
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1842	945	897
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	161	81	80
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	161	81	80
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2584	1309	1275
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2568	1302	1266
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	16	7	9
11 Cádiz	000400 GUADIARO	5037	2516	2521
11 Cádiz	000401 GUADIARO	1954	980	974
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1279	650	629
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	1788	878	910
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	16	8	8
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1797	893	904
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1789	888	901
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	8	5	3
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1053	552	501
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1037	545	492
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	16	7	9
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11101	5612	5489
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10685	5377	5308
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	416	235	181
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2794	1430	1364
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2794	1430	1364
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1266	641	625
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	280	138	142
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	55	30	25
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	931	473	458



Año 2008				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	28653	14497	14156
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1836	938	898
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1836	938	898
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	158	78	80
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	158	78	80
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2578	1319	1259
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2562	1312	1250
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	16	7	9
11 Cádiz	000400 GUADIARO	5484	2736	2748
11 Cádiz	000401 GUADIARO	2096	1048	1048
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1320	666	654
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	2055	1016	1039
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	13	6	7
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	1970	972	998
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	1970	972	998
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1068	560	508
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1040	547	493
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	28	13	15
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11153	5641	5512
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10709	5395	5314
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	444	246	198
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	2959	1513	1446
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	2959	1513	1446
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1447	740	707
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	357	186	171
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	60	33	27
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	1030	521	509





Año 2009				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	29249	14793	14456
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1870	950	920
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1870	950	920
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	150	77	73
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	150	77	73
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2582	1315	1267
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2563	1307	1256
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	19	8	11
11 Cádiz	000400 GUADIARO	5721	2850	2871
11 Cádiz	000401 GUADIARO	2162	1086	1076
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1367	690	677
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	2177	1067	1110
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	15	7	8
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	2071	1024	1047
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	2071	1024	1047
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1080	558	522
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1055	546	509
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	25	12	13
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11195	5679	5516
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10715	5410	5305
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	480	269	211
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	3057	1553	1504
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	3057	1553	1504
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1523	787	736
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	407	209	198
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	65	36	29
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	1051	542	509



Año 2010				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	29588	14927	14661
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1893	947	946
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1893	947	946
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	155	81	74
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	155	81	74
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2593	1318	1275
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2577	1311	1266
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	16	7	9
11 Cádiz	000400 GUADIARO	5863	2914	2949
11 Cádiz	000401 GUADIARO	2170	1079	1091
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1439	730	709
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	2240	1098	1142
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	14	7	7
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	2118	1050	1068
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	2118	1050	1068
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1064	550	514
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1040	538	502
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	24	12	12
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11241	5697	5544
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10725	5406	5319
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	516	291	225
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	3099	1568	1531
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	3099	1568	1531
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1562	802	760
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	442	224	218
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	70	36	34
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	1050	542	508



Año 2011				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	29965	15078	14887
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1871	931	940
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1871	931	940
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	152	78	74
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	152	78	74
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2595	1326	1269
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2579	1319	1260
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	16	7	9
11 Cádiz	000400 GUADIARO	5986	2968	3018
11 Cádiz	000401 GUADIARO	2150	1066	1084
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1439	724	715
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	2380	1169	1211
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	17	9	8
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	2245	1107	1138
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	2245	1107	1138
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1063	552	511
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1036	539	497
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	27	13	14
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11336	5732	5604
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10802	5432	5370
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	534	300	234
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	3103	1573	1530
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	3103	1573	1530
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1614	811	803
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	468	235	233
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	65	31	34
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	1081	545	536



Año 2012				
Provincia	Unidad Poblacional	Población total	Varones	Mujeres
11 Cádiz	000000 SAN ROQUE	30516	15354	15162
11 Cádiz	000100 CAMPAMENTO	1880	941	939
11 Cádiz	000101 CAMPAMENTO	1880	941	939
11 Cádiz	000200 CARTEYA-GUADARRAN QUE	146	78	68
11 Cádiz	000201 CARTEYA-GUADARRAN QUE	146	78	68
11 Cádiz	000299 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000300 ESTACION FERREA	2591	1318	1273
11 Cádiz	000301 ESTACION FERREA	2576	1311	1265
11 Cádiz	000399 *DISEMINADO*	15	7	8
11 Cádiz	000400 GUADIARO	6275	3112	3163
11 Cádiz	000401 GUADIARO	2260	1132	1128
11 Cádiz	000402 PUEBLO NUEVO	1506	749	757
11 Cádiz	000403 SOTOGRANDE	2490	1220	1270
11 Cádiz	000499 *DISEMINADO*	19	11	8
11 Cádiz	000500 PUENTE MAYORGA	2324	1150	1174
11 Cádiz	000501 PUENTE MAYORGA	2324	1150	1174
11 Cádiz	000599 *DISEMINADO*	0	0	0
11 Cádiz	000600 SAN ENRIQUE	1056	540	516
11 Cádiz	000601 SAN ENRIQUE	1028	526	502
11 Cádiz	000699 *DISEMINADO*	28	14	14
11 Cádiz	000700 SAN ROQUE	11436	5787	5649
11 Cádiz	000701 SAN ROQUE	10883	5483	5400
11 Cádiz	000799 *DISEMINADO*	553	304	249
11 Cádiz	000800 TARAGUILLA	3124	1574	1550
11 Cádiz	000801 TARAGUILLA	3124	1574	1550
11 Cádiz	000900 TORREGUADIARO	1684	854	830
11 Cádiz	000901 PUERTO SOTOGRANDE	523	271	252
11 Cádiz	000902 SAN DIEGO	63	30	33
11 Cádiz	000903 TORREGUADIARO	1098	553	545



Resumiendo dichos datos obtenemos el siguiente cuadro

**EVOLUCION DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE POR AREAS**

NUCLEO	AÑO 2000	AÑO 2012	CRECIMIENTO	% crecimiento
San Roque casco urbano	9.926	11436	1510,00	15,21%
Taraguilla- Estación	4807	5715	908,00	18,89%
Campamento- Puente- Guadarranque	3.487	4350	863,00	24,75%
Area del Guadiaro	4770	9015	4245,00	88,99%
Total Municipio	22.990	30516	7526,00	32,74%

De dicho cuadro se desprende que en el período de 2000 a 2012, el conjunto del municipio ha crecido un 32,74 %, encontrándose muy por debajo de la media el Casco Urbano, con un 15,21 % y el Área de Taraguilla-Estación- Miraflores con un 18,89 %. El Área de la bahía también se encuentra algo por debajo de la media con un 24,75%, mientras que el Área del Guadiaro ha crecido exponencialmente hasta acercarse al doble de su población en dicho período de tiempo.

El Área del Guadiaro viene constituyendo desde los años sesenta del pasado siglo, la cuna de los desarrollos turísticos residenciales del municipio, por lo que dicha circunstancia debe considerarse determinante en el estudio de su crecimiento. No obstante es previsible que dicho crecimiento exponencial no se siga produciendo al mismo ritmo en, al menos, los próximos diez años, por el considerable descenso del sector de la construcción y las actuaciones inmobiliarias en general.

Por otra parte el desarrollo de nuevas actuaciones en la zona sur del municipio, tales como la puesta en carga de las instalaciones portuarias de Crinavis, la ZAL de la Estación y las ampliaciones de el Polígono Químico



de Guadarranque, contribuirán a la dinamización del empleo y al incremento poblacional de esta zona.

## **9.6 Previsiones de crecimiento de la población**

De la extrapolación de la evolución del crecimiento poblacional de los últimos 12 años, se podría establecer que la cuota anual de crecimiento podría estar cercana al 2,7%. En la actual coyuntura precisar las correcciones necesarias sobre el crecimiento vegetativo, sobre todo de emigración/inmigración, así como las tendencias familiares-culturales, tan implicadas a veces con la macro y la micro economía, resulta del todo impreciso. No obstante a nadie se le escapa que estamos en una fase de desaceleración. La cuota de crecimiento anual, en el plazo de ejecución de este PMVS, podría verse reducido a menos de la mitad.

Por tanto este factor no puede ser determinante para el objeto de nuestro PMVS y por tanto nos centraremos prioritariamente en los datos de demanda existente, con la holgura suficiente para poder satisfacer la demanda que se cree en un horizonte medio y con la cautela necesaria para no provocar un “efecto llamada”, estableciendo los mecanismos necesarios de adaptación y revisión.

## **9.7 Personas y colectivos en riesgo de exclusión social**

De la información facilitada por el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento de San Roque, actualmente existen unas 941 familias sanroqueñas en situación de exclusión social. Se adjunta como anejo informe de los Servicios Sociales Comunitarios.

## **9.8 Situación en materia de desahucios**

Con los datos disponibles en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de San Roque, en los últimos 3-4 años se han producido 23 desahucios en el término municipal.



**10 ESTUDIO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.-** Las únicas fuentes disponibles para la evaluación la necesidad de vivienda en San Roque para el ámbito temporal del PMVS, así como sus revisiones a medio plazo, son el Estudio sobre necesidad de vivienda realizado por el IESA (Instituto de Estudios Sociales Avanzados de Andalucía), que se realizó en Octubre de 2009, así como los datos aportados por el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de San Roque.

**10.1 Estudios de necesidad de viviendas del IESA.-** Como anexo al presente Plan, se incluye la documentación completa del Estudio. Dicho estudio se realizó hace cuatro años y desde entonces se han visto sustancialmente modificadas las circunstancias macroeconómicas, legales y sociales, por lo que dicho Estudio tendrá que analizarse y ponderarse en función de dicha evolución.

En estos cuatro años se han construido en San Roque aproximadamente unas 318 viviendas protegidas, las cuales habrá que restar de la estimación que en su día se realizó de la demanda a corto plazo.

Por otra parte, desconociéndose en la actualidad el alcance de los programas que se van a incluir en el Plan Andaluz de Vivienda, el cual se aprobará previsiblemente a finales del 2013, difícilmente se podrá determinar la influencia que pueda tener la dificultad o facilidad de acceso a una vivienda protegida en el ánimo de creación de nuevos hogares.

No obstante, y con las salvedades expuestas, se puede considerar como punto de partida.

Dicho Estudio se versa fundamentalmente sobre el nº de hogares de nueva creación, el número de los que precisan cambiar de vivienda y las estimación y calado de las reformas necesarias sobre el parque existente de viviendas.

A la hora de procesar estos resultados habrá que tener en cuenta que no bastará con una simple suma numérica del número de nuevos hogares con el de las unidades familiares necesitadas de cambiar su vivienda, ya que la mayor parte de las viviendas que estas últimas abandonen podrá cubrir la necesidad del que necesite acceder a una primera vivienda.



En concreto el Estudio se realiza con una proyección a diez años, con previsiones a corto, medio y largo plazo. El corto plazo se establecía en el bienio 2009-2010, el medio plazo en el 2011-2012 y el largo plazo en el 2013-2018.

Para precisar el numero total de nuevas viviendas para el período del Estudio, deberíamos considerar el total de viviendas necesarias para nuevos hogares (1.755 vv), así como un porcentaje de los que necesitaban cambiar (469 vv). Si estimamos que dicho porcentaje se puede acercar al 30%, la cifra de necesidad de creación de nuevas viviendas sería de 1.896 ud.

Durante el período de 2009-2013 se han construido en San Roque unas 318 vv de protección pública, las cuales se han podido adjudicar casi en la totalidad en sus diversos regímenes, por lo que, si no hubiere cambiado sustancialmente los factores considerados en dicho Estudio, la necesidad de vivienda protegida a cubrir en nuestro municipio sería de unas 1500 Uds para el período 2013-2018. No obstante hay que considerar que un número indeterminado de familias necesitadas también han podido cubrir sus necesidades en el mercado libre, sobre todo ante el espectacular desplome de precios del sector.

## **10.2 Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de San Roque.**

La orden de 1 de julio de 2009 de la Conserjería de Vivienda y Ordenación del territorio impulsa la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Derogada por el Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas y se modifica el Reglamento de Vivienda Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.)

La aprobación definitiva de modificación y adaptación de la ordenanza reguladora del Registro Publico Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas se acordó por Ilmo. Ayuntamiento de San Roque con carácter inicial en sesión plenaria, celebrada el día 31 de mayo de dos mil doce, se entiende definitivamente aprobado el acuerdo y procede su publicación en el BOP en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local.





Se acompaña como anexo a este PMVS las ordenanzas reguladoras de dicho registro.

A fecha 1 de octubre se encuentran inscritas 537 personas como demandantes de viviendas, en estado activo.

Su cuantificación conforme al carácter de la demanda (Compra, alquiler, alquiler con opción a compra, distribución geográfica, tamaño de la unidad familiar, niveles de renta...ect, se expresan en los cuadros adjuntos.



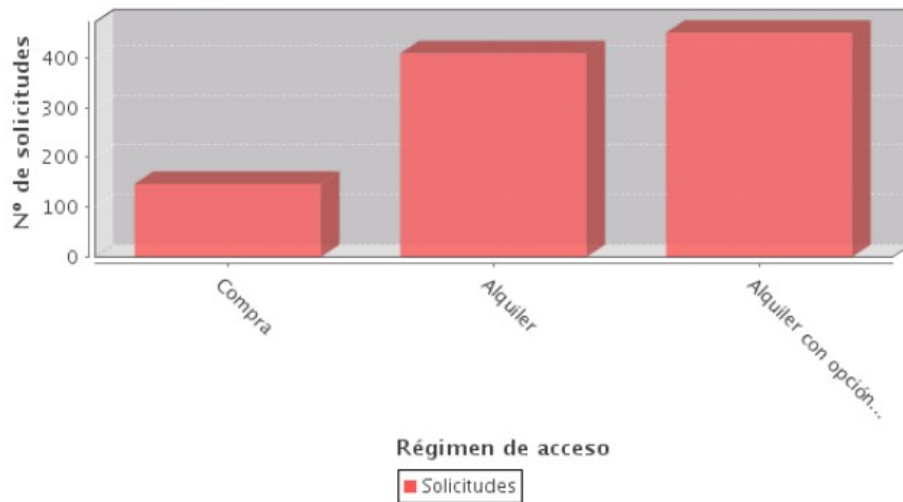
## REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE SAN ROQUE

### INFORMES ESTADÍSTICOS - RÉGIMEN DE ACCESO

Nº Solicitudes de alta

Alquiler:	409
Alquiler con Opción a compra:	450
Compra:	147

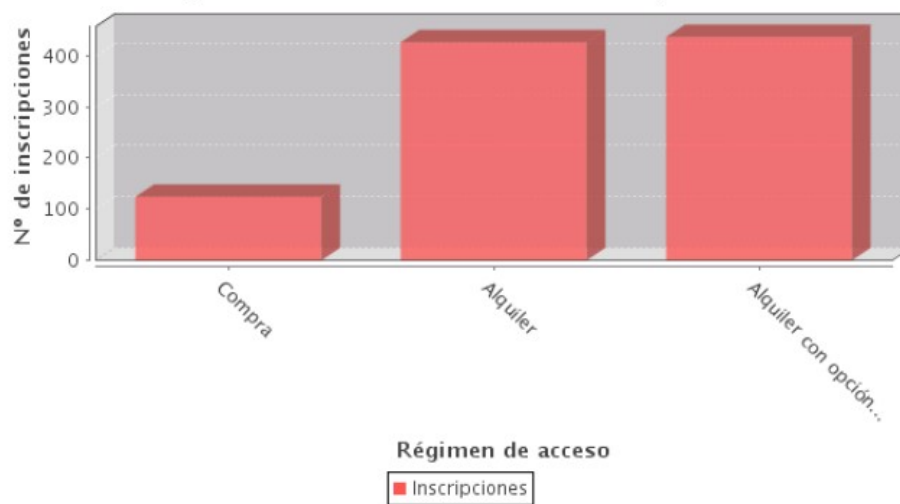
**Régimen de acceso de las solicitudes**



Nº Inscripciones

Alquiler:	426
Alquiler con Opción a compra:	436
Compra:	124

**Régimen de acceso de las inscripciones**

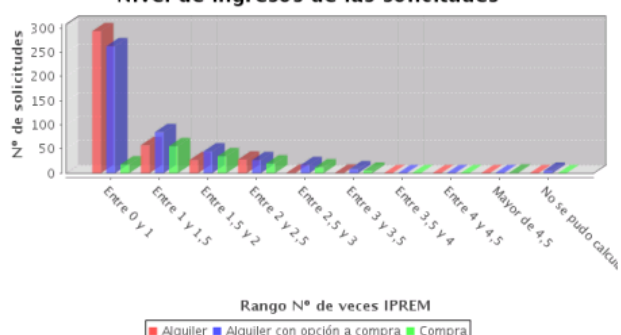


## NIVEL DE INGRESOS

### Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	294	263	18
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	58	85	56
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	27	45	35
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	28	27	20
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	1	17	12
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	1	8	5
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	1
No se calculó el IPREM	0	5	0
TOTAL	409	450	147

Nivel de ingresos de las solicitudes

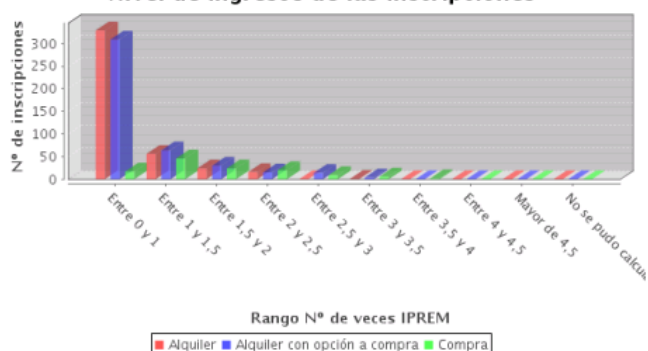


### Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	329	309	17 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	56	64	46
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	24	30	24
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	16	15	20
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	14	9
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	1	4	6
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	2
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó el IPREM	0	0	0
TOTAL	426	436	124

(\*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

Nivel de ingresos de las inscripciones

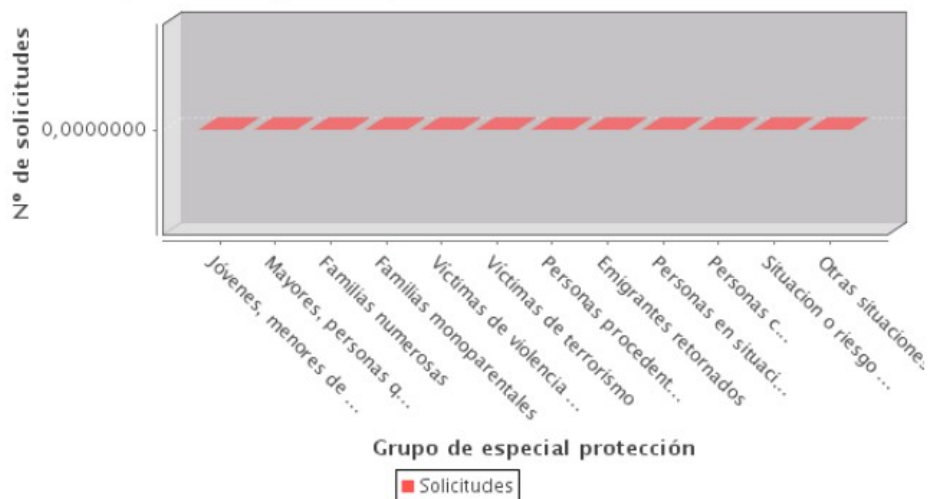


## Grupo especial de protección

Nº Solicitudes de alta

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

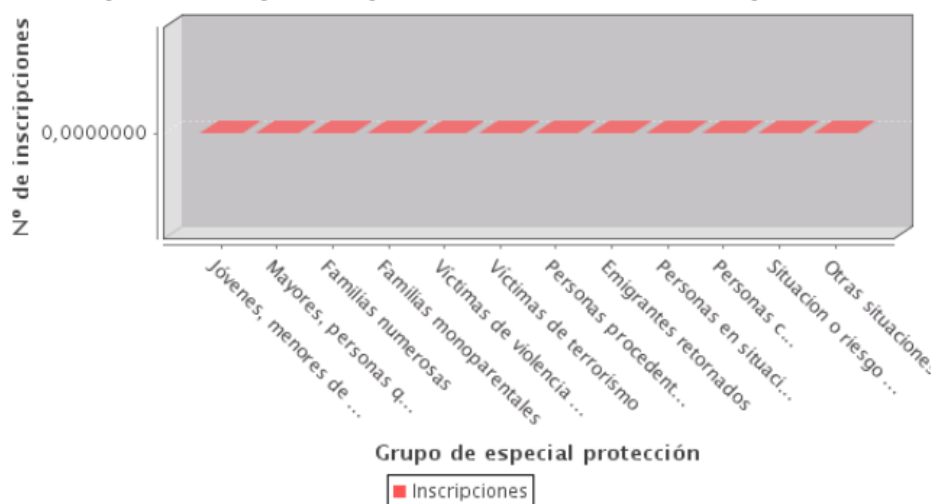
### Grupos de especial protección de las solicitudes



Nº Inscripciones

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

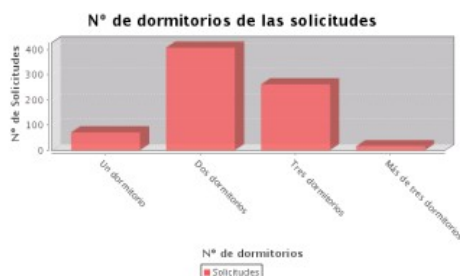
### Grupos de especial protección de las inscripciones



## Nº de dormitorios

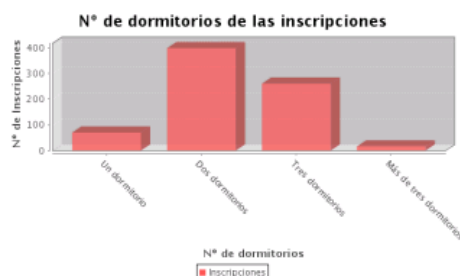
### Nº Solicitudes de alta

Un dormitorio:	71
Dos dormitorios:	408
Tres dormitorios:	262
Más de tres	16
<b>TOTAL</b>	<b>757</b>



### Nº Inscripciones

Un dormitorio:	70
Dos dormitorios:	398
Tres dormitorios:	260
Más de tres	16
<b>TOTAL</b>	<b>744</b>



## Discapacitados con necesidad de vivienda adaptada

### Nº Solicitudes de alta

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 3

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 6

No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 338

### Nº de solicitudes de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada



### Nº Inscripciones

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 3

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 6

No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 338

### Nº de inscripciones de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada



## Solicitudes en otros municipios

### Nº Solicitudes de alta

Preferentes: 750

No preferentes: 8



### Nº Inscripciones

Preferentes: 736

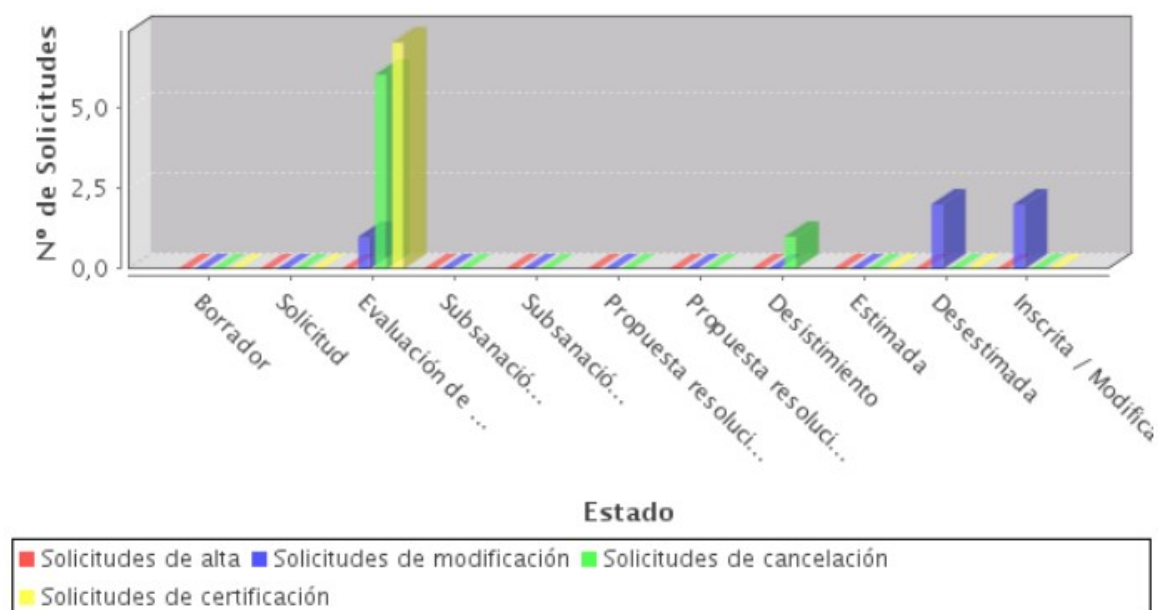
No preferentes: 8



## Cuadro resumen del estado de la tramitación

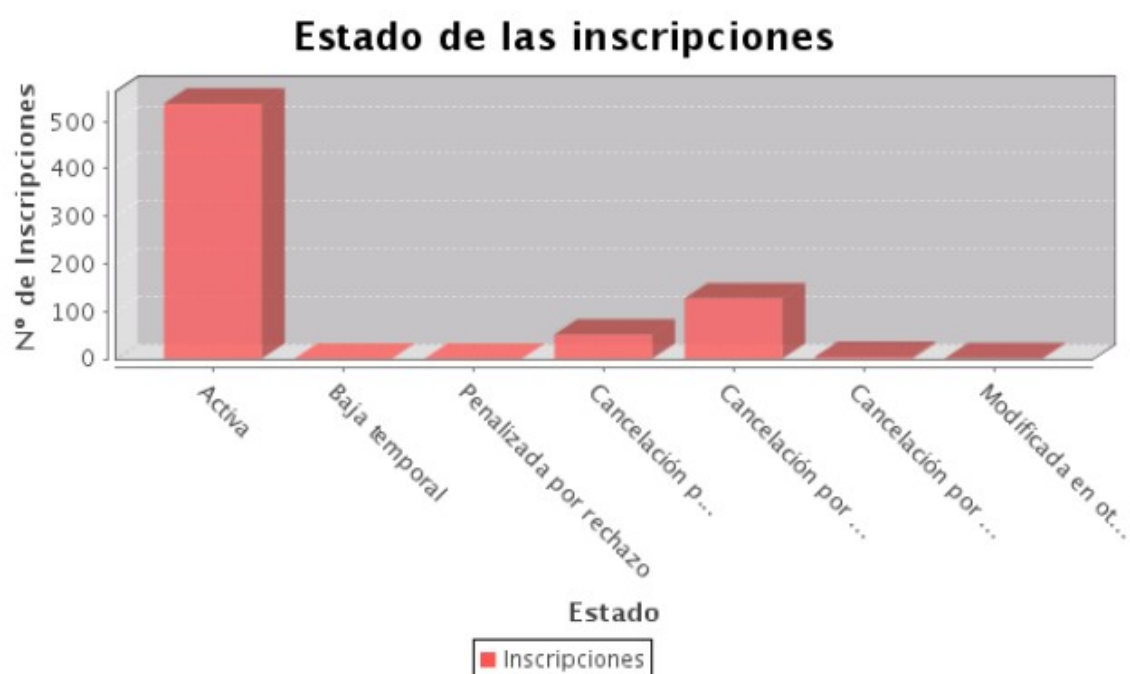
Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	0	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	0	1	6	7
04. Subsanación. Pendiente comunicación	0	0	0	-
05. Subsanación. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	0	0	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	1	-
09. Estimada	0	0	0	0
10. Desestimada	0	2	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	744	735	189	890
TOTAL	758	757	198	898

### Estado de las solicitudes



## Inscripciones

01. Activa	537
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	51
03. Cancelación por la administración	127
03. Cancelación por el usuario	4
Modificada en otro municipio	1
<b>TOTAL</b>	<b>744</b>



Los datos dimanantes de dicho registro no tienen porque expresar sustantivamente la cuantía de la necesidad de vivienda en el término municipal, ya que, pese a haberse realizado una gran divulgación del uso del mismo, podemos pensar que una parte de los demandantes que existan o puedan existir en el ámbito temporal del PMVS, no se encuentren inscritos. Por tanto los datos aportados por el RMDV, se han constatado con los obtenidos del estudio del IESA, así como con los datos estadísticos disponibles, a fin de acercar la evaluación de la demanda a lo realmente previsible en un horizonte medio



### 10.3 Actuaciones de vivienda protegida en el último cuatrienio

En los cuatro años transcurridos desde la realización del estudio de IESA hasta la fecha actual, se han construido en San Roque un total de 344 viviendas de protección pública, que si bien insuficientes, han podido paliar en buena medida la demanda latente a corto plazo detectada por el estudio de IESA, así como por el propio RMDV. Considerando el tamaño medio de la composición familiar de los demandantes, se podría decir que se ha generado hogar para unas 688 ciudadanos.

### 10.4 Parque municipal de viviendas

Actualmente el parque municipal de viviendas consta de 403 Uds, distribuidas en 13 grupos:

LOCALIZACION	Nº vv	REGIMEN	TITULAR
La Torecilla SRC	11	Atoconstrucción	Ayuntamiento
La Zahonera SRC	7	Atoconstrucción	Ayuntamiento
La Zahonera SRC	12	Atoconstrucción	Ayuntamiento
Taraguilla SRC	7	Atoconstrucción	Ayuntamiento
Taraguilla SRC	13	Atoconstrucción	Ayuntamiento
c/ Eucaliptus SRG	12	Beneficencia municipal	Ayuntamiento
c/Cayo Laso SRC	7	Antiguas vv maestros	Ayuntamiento
La Torrecilla SRC	28	REA	Emroque
3 Centenario SRC	51	Renta Básica	Emroque
c/Buganvilla SRC	21	REA	Emroque
Villa Victoria SRB	120	REA	Emroque
Mar Mediterráneo SRG	51	REA	Emroque
Pavia XIX SRC	63	RG venta/alq. Opción compra	Emroque



## **10.5 Información y diagnóstico del parque de viviendas**

En la actualidad la información más completa y actualizada sobre el parque de viviendas de San Roque, son los recogidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de San Roque del año 2008. Dicho Plan Especial solo analiza el estado edificatorio de su ámbito, es decir parcialmente la ciudad de San Roque.

Se ha optado por no incluir en el presente PMVS dicha información, la cual tras 6 años no está lo suficientemente actualizada y que tan solo incluye aproximadamente un 15% del parque de viviendas del municipio.

El pasado 20 de diciembre de 2012 entro en vigor la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios (ITE) del Ayuntamiento de San Roque.

Se espera que en un período de dos años se pueda contar con un diagnóstico bastante exacto del estado actual del parque edificatorio y concretamente de los edificios destinados a vivienda.

Una vez que se vaya completando dicho estudio y su diagnosis, se incorporará como anexo al presente PMVS en sucesivas revisiones.



## **10.6 Cuantificación de la necesidad de viviendas y distribución por Áreas.**

Del análisis de todo lo expuesto podemos concluir que la necesidad de unidades residenciales para demandantes de hasta 3,5 veces el IPREM, tanto a corto (1º al 5º año) y medio plazo (6º al 10º año), como a largo plazo (11º al 15º año), serían las siguientes:

Área	Núcleos	Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo
Ciudad	Ciudad, Estación, Taragilla, Miraflores	200- 300*	225- 340*	250- 375*
Bahía	Campamento, Puente Mayorga, Guadarranque	50- 75*	70- 100 *	80- 120*
Guadiaro	Guadiaro, San Enrique, Torreguadairo	125- 175*	150- 225*	175- 260*
TOTALES		375- 550*	445- 665*	505- 755*

\*Horizontes menos y más favorables en función de la evolución del crecimiento.

## **10.7 Regímenes de protección y acceso**

En la actualidad nos encontramos a la espera de la formulación y aprobación del Plan Andaluz de Vivienda para el próximo cuatrienio. A nivel estatal el 10 de abril de 2013 se publicó, por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

En dicho Plan, que consta de 9 programas diferenciados, tan solo se contemplan ayudas públicas para nuevas viviendas en el programa 3º, fomento del parque público de viviendas en alquiler, y, muy puntualmente en el programa 5º, fomento de la regeneración y renovación urbana.

Desconocemos si el Gobierno de la Nación tiene alguna previsión de llevar aprobar a corto o medio plazo un Plan Nacional que recupere la figura de la vivienda protegida en venta, o si nuestra comunidad autónoma prevé incluir dicha figura en sus Planes de Vivienda.

Por tanto el contenido de este punto quedará supeditado a lo que en su caso dispongan futuros planes estatales y Autonómicos de Vivienda, ya que resultaría insostenible, por cuestión de oportunidad, cupo, viabilidad financiera, sobredimensionado del parque público,...etc., la totalidad de las



viviendas de nueva planta previstas en este PMVS se desarrollaran en incremento del parque público en alquiler.

No obstante, y desde un plano teórico, en correspondencia con la demanda estudiada, tanto de los resultados del estudio del IESA, como de los datos obtenidos del RMDV, la mayoría de las viviendas (70 % o mas) se deberían desarrollar en régimen especial o equivalente y como mínimo un 30% de las viviendas deberían ser de alquiler, aunque no todas estas se podrán de incluir en el parque público.

Ayudas Municipales a las viviendas protegidas de nueva planta:

1º) Bonificaciones en las tasas e impuestos municipales:

- Las Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) del Ayuntamiento de San Roque, publicada en el BOP nº 215, de 9 de noviembre de 2012, no establece ningún tipo de bonificación general para las viviendas de protección pública, si bien en el pararlo 2º del artículo 9, establece bonificaciones hasta del 95% en dicho impuesto para los supuestos de que en la actuación concurren circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo. La aprobación de la bonificación y su cuantía corresponde al Pleno del Ayuntamiento.
- La Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del Ayuntamiento de San Roque, publicada en el BOP nº 248, de veintiocho de diciembre de 2012, en su artículo 9, establece una bonificación del 50% del impuesto para las viviendas de protección pública durante los tres primeros años a contar desde la fecha de obtención de la Calificación Definitiva como vivienda protegida, siendo preceptiva la solicitud de dicha bonificación por parte de los interesados.

2º) Subvenciones no reembolsables.- El Ayuntamiento de San Roque, en el marco del Estudio Económico Financiero de este PMVS, subvencionará al Promotor de las viviendas protegidas de nueva planta previstas en el Plan, tanto en régimen de alquiler como de compraventa, con la cantidad no reembolsable de hasta **3.000 € por vivienda** construida. Dicha subvención será compatible con otras de carácter estatal o autonómico. Las viviendas subvencionadas deberán estar calificadas como protegidas por la Junta de Andalucía, u organismo competente. La subvención se establecerá en dos tramos: 50% a la Calificación Provisional y 50% a la calificación definitiva. El número máximo de viviendas subvencionables en el primer quinquenio del



Plan, conforme a lo establecido en el Estudio Económico Financiero, será de 400 uds. y **el abono efectivo de las mismas quedará supeditado a la disponibilidad económica en función de lo establecido en dicho Estudio.**

### **10.8 Plan de etapas**

Si la promoción, en general, de nuevas viviendas en la actual coyuntura resulta difícil y especialmente inviable la de viviendas protegidas, la urbanización de nuevos suelos es absolutamente impensable. Por ello nuestro PMVS pretende actuar a corto y medio plazo exclusivamente sobre suelos urbanos finalistas.

En una primera etapa, coincidente con el primer quinquenio, se impulsará, dentro de las posibilidades reales, la promoción de viviendas de nueva planta sobre solares urbanos y en especial los de titularidad pública. Paralelamente se impulsará a nivel documental las actuaciones en materia de suelos de titularidad pública, empezando por los urbanos no consolidados y posteriormente por los urbanizables, cuya urbanización quedará pospuesta a la mejora del escenario económico y especialmente a su viabilidad económico-financiera.

El espíritu del PMVS es el de racionalizar la distribución por Áreas de las actuaciones en satisfacción de la demanda estudiada, si bien ese equilibrio tan solo se podrá obtener a largo plazo, ya que los suelos finalistas, es decir el objetivo a corto y medio plazo, no goza de dicha equidistribución.



## 10.9 Estudio económico financiero (primer quinquenio)

### INGRESOS:

Enajenación de las parcelas 4 y 5 del PERI de Huerta Varela  
Titulares: Ayuntamiento y Emroque

Edificabilidad residencial.....7.960 m2 construidos  
Edificabilidad terciaria..... 374 m2 construidos  
Nº de viviendas..... 90 unidades

Valor:

Residencial =  $0,15 \times \text{Superficie útil} \times \text{precio máximo}$   
Con un coeficiente de paso de 1,35..... 1.233.552,35 €

Terciario =  $0,30 \times \text{superficie útil} \times \text{precio máximo}$   
Con un coeficiente de paso de 1,1..... 70.419,41 €

Garajes y Trasteros =  $0,15 \times 0,6 \times \text{Superficie útil}$   
Para 90 garajes y trasteros de 25 + 8 m2 útiles..... 372.808,65 €

Fondos propios y transferencias de otras Administraciones.. 276.000,00 €

**TOTAL ENAJENACIONES..... 1.952.780,41 €**

### GASTOS

Por viviendas protegidas de nueva planta... 400 x 3.000... 1.200.000,00 €

Por rehabilitación de vivienda..... 238 x 2.000.. 476.000,00 €

Eliminación infravivienda en Miraflores... 276.000,00 €

**TOTAL SUBVENCIONES..... 1.952.000,00 €**

1.- Las subvenciones, excepto el apoyo a la eliminación de la infravivienda de los bloque 9 y 10 de Miraflores, se otorgarían a actuaciones calificadas como protegidas del Plan Andaluz o Estatal y sería compatible con otras.

2.- La disponibilidad económica y por tanto el abono de la subvención quedaría supeditada a la enajenación prevista de suelo. En todo caso el abono



de subvenciones se establecería por hitos (Calificación provisional y definitiva).

3.- Al margen de los ingresos previstos por enajenación de las citadas parcelas, constituirán igualmente activos financieros del PMVS los importes que se obtengan de las compensaciones económicas de los convenios urbanísticos en contraprestación de la obligación legal de vincular parte de los aprovechamientos residenciales a la vivienda protegida. Dichos recursos se aplicaran preferentemente a la urbanización de los suelos de titularidad municipal destinados a vivienda protegida, conforme a lo legalmente establecido en la legislación reguladora del Patrimonio Público del Suelo.



## 11.0 LOCALIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

### 11.1 Suelos disponibles de titularidad pública

Habida cuenta el estancamiento del sector, el planteamiento inicial para cubrir la demanda de nuevas viviendas en el Municipio se realiza prioritariamente teniendo en cuenta los suelos de titularidad pública

Suelos disponibles en el sector público.- A la hora de evaluar los suelos disponibles, para desarrollos residenciales, de los entes públicos, se consideran esencialmente los titularidad del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, así como los que posee la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda, S.A., los de titularidad de la Junta de Andalucía (AVRA) y los de la Diputación Provincial (PROVISA), **con capacidad total para 1721 vv.**

Los suelos públicos vinculados al PMVS, incluyéndose los suelos que previsiblemente se puedan obtener por aprovechamiento medio de planeamiento de iniciativa privada, cuyos detalles aparecen pormenorizados en los cuadros y fichas de desarrollo adjuntas, son los siguientes:

IDENTIFICACION	NUCLEO	AREA	EMPLAZAMIENTO	Nº VIVIENDAS
01SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela nº 4 Huerta Varela	45
02SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela nº 5 Huerta Varela	45
03SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela nº 6 Huerta Varela	45
04SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela nº 9 Huerta Varela	14
05SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela nº 3 Diego Salinas	117
06SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela 20.1 Torrecilla	30
07SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela 19 Torrecilla	70
08SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Parcela 18 Torrecilla	50
09SRC	ESTACION	CIUDAD	c/Viento de Levante	15
10SRC	ESTACION	CIUDAD	c/Viento de Levante	8
12SRC	ESTACION	CIUDAD	c/Molino	150
13SRC	TARAGUILLA	CIUDAD	c/Miraflores	8
14SRC	TARAGUILLA	CIUDAD	c/Miraflores	12
15SRC	MIRAFLORES	CIUDAD	Bda. Miraflores	235
16SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Fuente del Chorro 2	6
18SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Fuente del Chorro 2	4
19SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Fuente del Chorro 1	33
22SRC	ESTACION	CIUDAD	Zahonera	8
24SRC	ESTACION	CIUDAD	Zahonera	15
26SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Fuente Maria España	6
01SRB	PUENTE MAYOR.	BAHIA	Avda Hispanidad	173
03SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	Cortijo Benalife	16
04SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	Parcela 07 CA El Palmeral	20
06SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	Parcela 16CA Pozo del Rey	10
01SRG	TORREGUADIARO	GUADIARO	c/ La Torre	50
02SRG	GUADIARO	GUADIARO	Recinto ferial	32
03SRG	GUADIARO	GUADIARO	Avda Tierno Galvan	30
04SRG	GUADIARO	GUADIARO	Sub parcela A-2 10GD	24
05SRG	GUADIARO	GUADIARO	Finca el Cañuelo	450





## 11.2 Previsión de disponibilidad de suelos en el sector privado

Los suelos privados vinculados al PMVS, cuyos detalles aparecen pormenorizados en los cuadros y fichas de desarrollo adjuntas, son los siguientes

IDENTIFICACION	NUCLEO	AREA	EMPLAZAMIENTO	Nº VIVIENDAS
11SRC	ESTACION	CIUDAD	C/VIENTO LEVANTE	78
17SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	Fuente del Chorro 2	52
20SRC	ESTACION	CIUDAD	ZAHONERA	20
21SRC	ESTACION	CIUDAD	ZAHONERA	80
23SRC	ESTACION	CIUDAD	ZAHONERA	135
25SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	FUENTE Mª ESPAÑA	54
02SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	CORTIJO BENALIFE	150
05SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	POZO DEL REY	100
06SRG	GUADIARO	GUADIARO	AGUAS MARINAS	62
07SRG	SAN ENRIQUE	GUADIARO	008-SE-PP SAN ENRIQ	53

En su conjunto tienen capacidad para la localización de **784 unidades** residenciales y suponen aproximadamente un 30% de las actuaciones del PMVS.

## 11.3 Resumen de actuaciones

En la siguiente tabla se relacionan, en nº de viviendas, las actuaciones previstas por Áreas y clasificación urbanística:

AREA	censo 2012	URBANO	URB NO CONS.	URBANIZABLE	TOTAL	% VV/ POBLACION
Ciudad	17.151	301	343	691	1335	0,078
Bahía	4.350	0	303	166	469	0,108
Guadiaro	9.015	201	50	450	701	0,078
<b>TOTALES</b>	<b>30.516</b>	<b>502</b>	<b>696</b>	<b>1307</b>	<b>2505</b>	<b>0,082</b>

Si comparamos esta tabla con la de necesidad de viviendas del punto 10.4 y considerando que en el primer quinquenio se desarrollen los suelos urbanos consolidados, en el segundo quinquenio los urbanos no consolidados y en el tercer quinquenio los urbanizables, llegamos a la conclusión de que existe suficiente suelo para cubrir la demanda, excepto en el Área de la Bahía, en su primer quinquenio, y en el Área del Guadiaro en su segundo quinquenio.



La corrección de dicho déficit pasaría por potenciar la consolidación de parte del suelo urbano no consolidado, durante el primer quinquenio en el Área de la Bahía, así como poner en carga durante el segundo quinquenio parte del suelo urbanizable del Área del Guadiaro



## 12.0 CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES





SUELOS PARA ACTUACIONES DEL PMVS DEL T.M. DE SAN ROQUE

IDENTIF.	NUCLEO	AREA	DENOMINACION	EMPLAZAMIENTO	TITULARIDAD	SUPERFICIES	REF CATASTRAL	CLASIFICACION DEL SUELO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF TERCIARIO	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGIA	PLANTAS	PGOU	OBTENIDA	PTE OBTENER	PENDIENTE DE PROYECTO
01SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 4 12 SR 5 HUERTA VARELA	C/. ALBERTO CASAÑAL	AYUNTAMIENTO	960 M²	4802703TF8140S	URBANO CONSOLIDADO	3980 M²/t	187 m²/t	45	MANZANA	B+4	VIGENTE	SI		
02SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 5 12 SR 5 HUERTA VARELA	C/. ALBERTO CASAÑAL	EMROQUE	960 M²	4802702TF8140S	URBANO CONSOLIDADO	3980 M²/t	187 m²/t	45	MANZANA	B+4	VIGENTE	SI		
03SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 6 12 SR 5 HUERTA VARELA	C/. ALBERTO CASAÑAL	AVRA	960 M²	4802701TF8140S	URBANO CONSOLIDADO	3980 M²/t	187 m²/t	45	MANZANA	B+4	VIGENTE	SI		
04SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 9 12 SR 5 HUERTA VARELA	C/. ALBERTO CASAÑAL	AVRA	487 M²	5001201TF8140S	URBANO CONSOLIDADO	1267 M²/t	375 m²/t	14	MANZANA	B+4	VIGENTE	SI		
05SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 3 13 SR DIEGO SALINAS	C/. CAMINO DEL ALMENDRAL	AVRA	5976,70 M²	5001202TF8140S	URBANO CONSOLIDADO	12300,87 M²/t	785,41 m²/t	117	MANZANA	(B+3) + 50% 4ª	VIGENTE	SI		
06SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 20.1 01 SR 1 LA TORRECILLA	C/. LA TORRECILLA	AYUNTAMIENTO	3013,14 M²	5806590TF8150N	URBANIZABLE ORDENADO	4934,90 M²/t		30	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO	10% A.M.	RATIFICACION REPARCELACION
07SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 19 01 SR 1 LA TORRECILLA	C/. LA TORRECILLA	AYUNTAMIENTO	6641,50 M²	6109501TF8161S	URBANIZABLE ORDENADO	7637,76 M²/t		70	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO	10% A.M.	RATIFICACION REPARCELACION
08SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 18.1 SR 1 LA TORRECILLA	C/. LA TORRECILLA	PROVISA/AYUNTA MIENTO	3925,23 M²	6109502TF8161S	URBANIZABLE ORDENADO	5455,54 M²/t		50	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO	10% A.M.	RATIFICACION REPARCELACION
09SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 1 22 ES 3 2 VIENTO DE LEVANTE	C/. VIENTO DE LEVANTE	EMROQUE	582 M²	1506730TF8110N	URBANO CONSOLIDADO	1746 M²/t		15	BLOQUE AISLADO	(B+3)	INNOVACION 22-ES-3	SI		
10SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 1 22 ES 1 2 SAMPALO	C/. VIENTO DE LEVANTE	AYUNTAMIENTO	10% A.M.	11033A01100017	URBANIZABLE SECTORIZADO	850 M²/t		8	BLOQUE AISLADO	(B+3)	INNOVACION 22-ES-3	NO	10% A.M.	PP + PU + PR
11SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 1 22 ES 1 1 SAMPALO	C/. VIENTO DE LEVANTE	PRIVADA	7000 M²	11033A01100017	URBANIZABLE SECTORIZADO	6953 M²/t		78	BLOQUE AISLADO	(B+3)	INNOVACION	NO		PP + PU + PR
12SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 1 13 ES LA VEGA	C/. MOLINO	EMROQUE	48068 M²	1305435TF8110N	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	15000 M²/t		150	MANZANA CERRADA	(B+3)	VIGENTE	SI	50% V.P.O.	PS + PP + PU + PR
13SRC	TARAGUILLA	CIUDAD	PARCELA TA 6 .1 RECINTO FERIA	C/. MIRAFLORES	EMROQUE	594 M²	2299104TF8029N	URBANO CONSOLIDADO	814 M²/t		8	MANZANA CERRADA	(B+2)	VIGENTE	SI		
14SRC	TARAGUILLA	CIUDAD	PARCELA TA 6 .2 RECINTO FERIA	C/. MIRAFLORES	EMROQUE	816 M²	2299103TF8029N	URBANO CONSOLIDADO	1200 M²/t		12	MANZANA CERRADA	(B+2)	REVISION	NO		
15SRC	MIRAFLORES	CIUDAD	PARCELA UNC-MF-01-UN MIRAFLORES	MIRAFLORES	EMROQUE	22600 M²	3600101TF8130S	URBANO NO CONSOLIDADO	22600 M²/t		235	MANZANA	(B+3)	REVISION	SI		
16SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 1 - 17 SR 2 FUENTE DEL CHORRO	FUENTE DEL CHORRO 2	AYUNTAMIENTO	321,6 M²	4499404TF8049N	URBANIZABLE SECTORIZADO	495 M²/t		6	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO		PP + PU + PR
17SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 2 - 17 SR 2 FUENTE DEL CHORRO	FUENTE DEL CHORRO 2	PRIVADA	2894,4 M²	4798401TF8049N	URBANIZABLE SECTORIZADO	4455 M²/t		52	MANZANA	(B+3)	VIGENTE			
18SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 1 - 17 SR 1 FUENTE DEL CHORRO	FUENTE DEL CHORRO 1	AYUNTAMIENTO	220,2 M²	4798401TF8049N	URBANIZABLE SECTORIZADO	313,36 M²/t		4	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO	10% APROV. MEDIO	PP + PU + PR
19SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 2 - 17 SR 1 FUENTE DEL CHORRO	FUENTE DEL CHORRO 1	AVRA	1981,8 M²	4798401TF8049N	URBANIZABLE SECTORIZADO	2820,26 M²/t		33	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO		
20SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 7 - 01 ES 1.1 - ZAHONERA CHICA	ZAHONERA	PRIVADA	1022,65 M²	11033A01100010	URBANO NO CONSOLIDADO	3542 M²/t		20	BLOQUE AISLADO	(B+3)	VIGENTE			
21SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 8 - 01 ES 1.1 - ZAHONERA CHICA	ZAHONERA	PRIVADA	2740,93 M²	11033A01100010	URBANO NO CONSOLIDADO	9676 M²/t		80	BLOQUE AISLADO	(B+3)	VIGENTE			
22SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 1 - 01 ES 1.1 - ZAHONERA CHICA	ZAHONERA	AYUNTAMIENTO	512,70 M²	11033A01100010	URBANO NO CONSOLIDADO	965 M²/t		8	PLURIF NUCLEO	(B+2)	VIGENTE	SI		
23SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 01 ES 3	ZAHONERA	PRIVADA	30000 M²	11033A01100008	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	15000 M²/t		135	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO		PS + PP + PU + PR
24SRC	ESTACION	CIUDAD	PARCELA 01 ES 3	ZAHONERA	AYUNTAMIENTO	3000 M²	11033A01100008	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1500 M²/t		15	MANZANA	(B+3)	VIGENTE	NO	10% APROV. MEDIO	PS + PP + PU + PR
25SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 01 SR 2	FUENTE MARIA ESPAÑA	PRIVADA	15000 M²	5508801TF8150N	URBANIZABLE SECTORIZADO	5400 M²/t		54	MANZANA	(B+3)	REVISION	NO		PP + PU + PR
26SRC	SAN ROQUE	CIUDAD	PARCELA 01 SR 2	FUENTE MARIA ESPAÑA	AYUNTAMIENTO	1500 M²	5508801TF8150N	URBANIZABLE SECTORIZADO	600 M²/t		6	MANZANA	(B+3)	REVISION	NO	10% APROV. MEDIO	PP + PU + PR
01SRB	PUENTE MAYORGA	BAHIA	PARCELA UNC-PM-01-UN HUERTA CARRASCO	AVDA DE LA HISPANIDAD	EMROQUE	16651 M²	5571606TF8057S	URBANO NO CONSOLIDADO	16651 M²/t		173	BLOQUE ABIERTO	(B+3)	REVISION	NO		
02SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	PARCELA 27-CA CORTIJO BENALIFE	CORTIJO BENALIFE	PRIVADA	14398 M²	11033A00800050	URBANIZABLE SECTORIZADO	14398 M²/t		150	BLOQUE ABIERTO	(B+3)	INNOVACION	NO		PP + PU + PR
03SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	PARCELA 27-CA CORTIJO BENALIFE	CORTIJO BENALIFE	AYUNTAMIENTO	1599 M²	11033A00800050	URBANIZABLE SECTORIZADO	1599 M²/t		16	BLOQUE ABIERTO	(B+3)	INNOVACION	NO		PP + PU + PR
04SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	PARCELA 07-CA	EL PALMERAL	AYUNTAMIENTO	2551 M²	6166117TF8066N	URBANO NO CONSOLIDADO	2551 M²/t		20	UNIFAMILIAR HILERA	(B+1+Atico)	REVISION			
05SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	PARCELA 16-CA	POZO DEL REY	PRIVADA	10983,60 M²	6959735TF8065N	URBANO NO CONSOLIDADO	10983,60 M²/t		100	UNIFAMILIAR HILERA	(B+1+Atico)	REVISION			
06SRB	CAMPAMENTO	BAHIA	PARCELA 16-CA	POZO DEL REY	AYUNTAMIENTO	1208 M²	7059503TF8075N	URBANO NO CONSOLIDADO	1208 M²/t		10	UNIFAMILIAR HILERA	(B+1+Atico)	REVISION			
01SRG	TORREGUADIARO	GUADIARO	PARCELA 23-TG	CALLE LA TORRE	AYUNTAMIENTO	2845,55 M²	11033A00300094	URBANO NO CONSOLIDADO	5122 M²/t		50	BLOQUE AISLADO	(B+3)	INNOVACION	NO		PP + PU + PR
02SRG	GUADIARO	GUADIARO	PARCELA 11 GD	RECINTO FERIA	EMROQUE	1447,35 M²	3797101TF9139N	URBANO CONSOLIDADO	3923,70 M²/t		32	BLOQUE AISLADO	(B+3)	VIGENTE	SI		
03SRG	GUADIARO	GUADIARO	PARCELA 04 GD	AVDA TIERNO GALVAN	AVRA	1888 M²	3396305TF9139N	URBANO CONSOLIDADO	2832 M²/t		30	BLOQUE AISLADO	(B+3)	VIGENTE	NO	PENDIENTE DE REVERSION POR PARTE DE AVRA	
04SRG	GUADIARO	GUADIARO	PARCELA 10 GD	SUB PARCELA A-2 10 GD	EMROQUE	961,45 M²	3296323TF9139N	URBANO CONSOLIDADO	2323,35 M²/t	400 M²/ t	24	MANZANA	(B+3)	REVISION	NO		
05SRG	GUADIARO	GUADIARO	PARCELA 01 GD	EL CAÑUELO	EMROQUE	116000 M²	11033A00100034	URBANIZABLE SECTORIZADO	43200 M²/t	5000 M²/ t	450	MANZANA	(B+3)	REVISION	SI	COMPENSACIÓN DE LA EXENCIÓN 20-SO-D, 27-SO y NU-19	
06SRG	GUADIARO	GUADIARO	PARCELA 03 GD	AGUAS MARINAS	PRIVADA	4440 M²	3199601TF9139N	URBANO CONSOLIDADO	6000 M²/t		62	MANZANA	(B+3)	REVISION	NO	CONVENIO SOTOGRADE, S.A.	
07SRG	SAN ENRIQUE	GUADIARO	PARCELA TA	008 SE (PP SAN ENRIQUE)	PRIVADA	4200 M²		URBANO CONSOLIDADO	4707,60 M²/t		53	BLOQUE AISLADO	(B+2) + 50% 3ª	VIGENTE	NO		

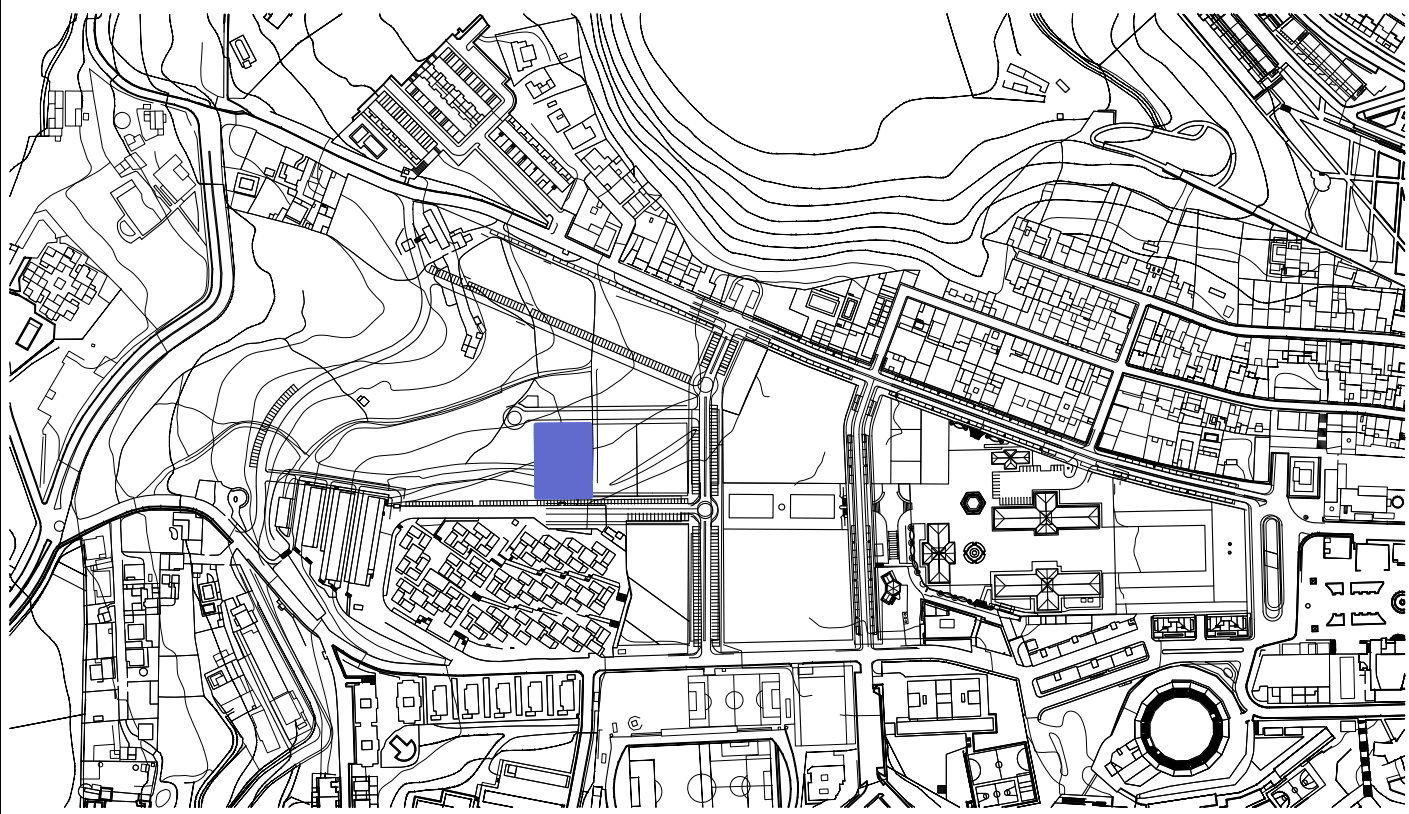
## 13.0 FICHAS DE ACTUACIONES





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 4 - 12 SR 5 - HUERTA VARELA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	CALLE ALBERTO CASAÑAL
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	1723,20 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4802703TF8140S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 4300,32 M <sup>2</sup> /t Te: 300,03 M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	45
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	B+4

Programación:
---------------

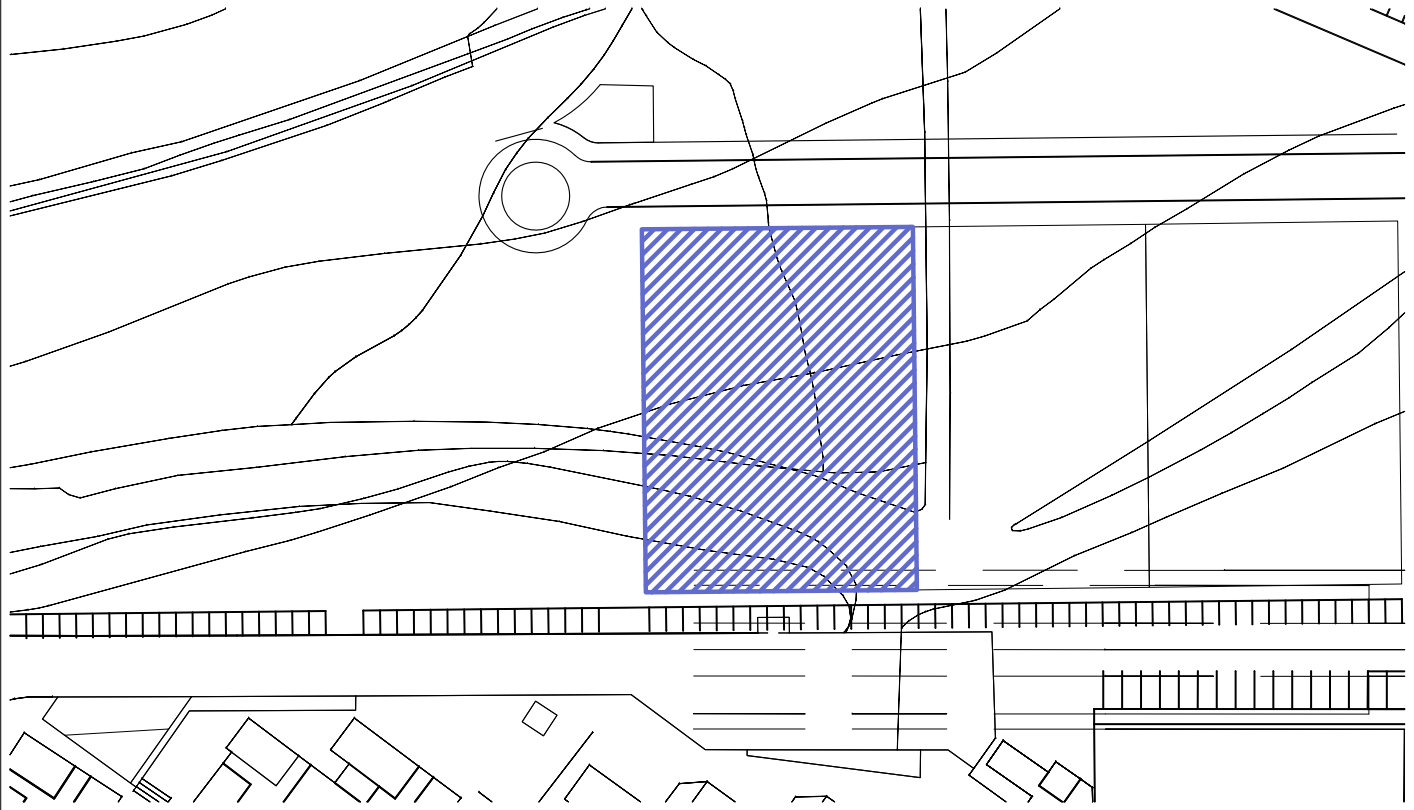
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

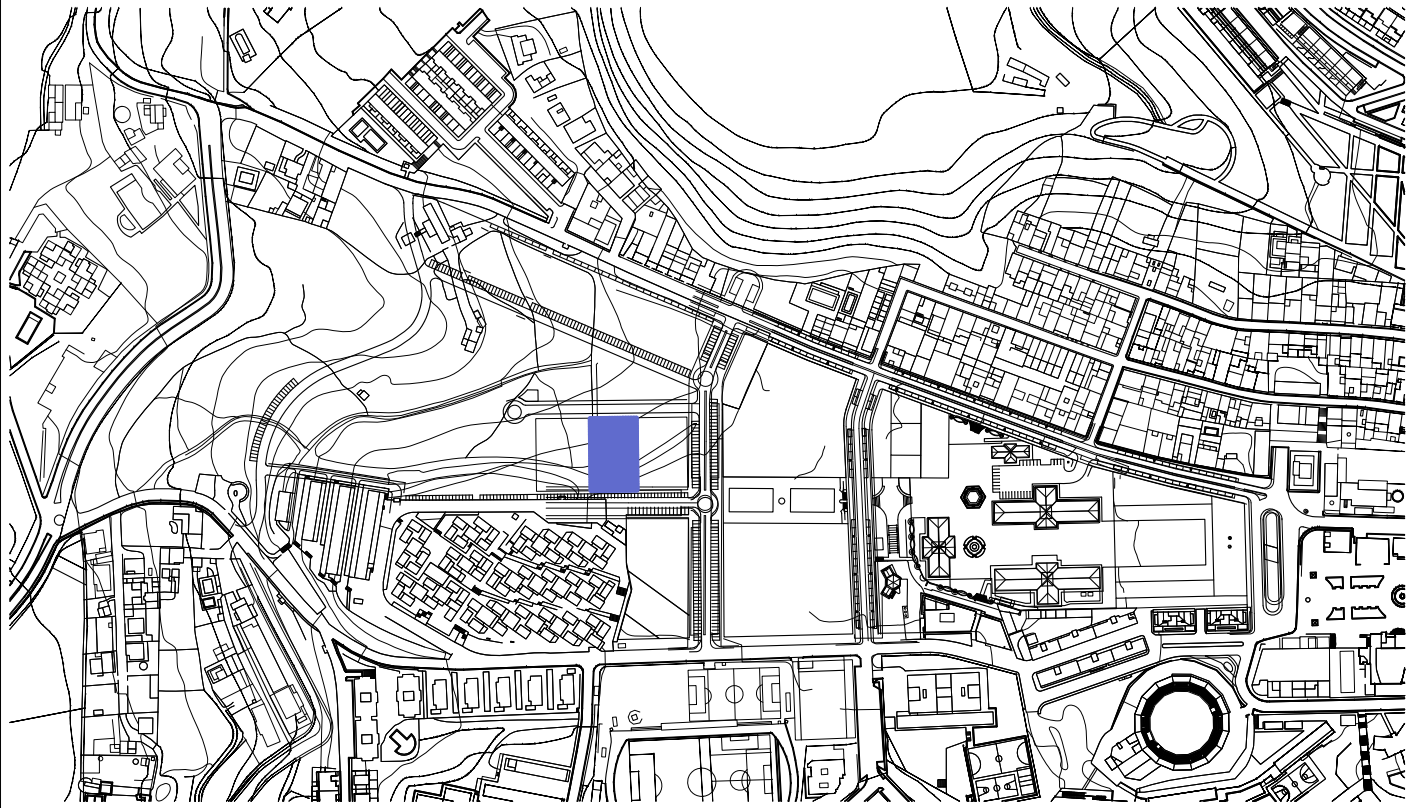






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 5 - 12 SR 5 - HUERTA VARELA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	C ALLE ALBERTO CASAÑAL
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	1476.80 M²
Referencia Catastral:	4802702TF8140S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	3943,57 M²/t	Te: 187 M²/t
Nº de Viviendas:	45		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	B+4		

Programación:

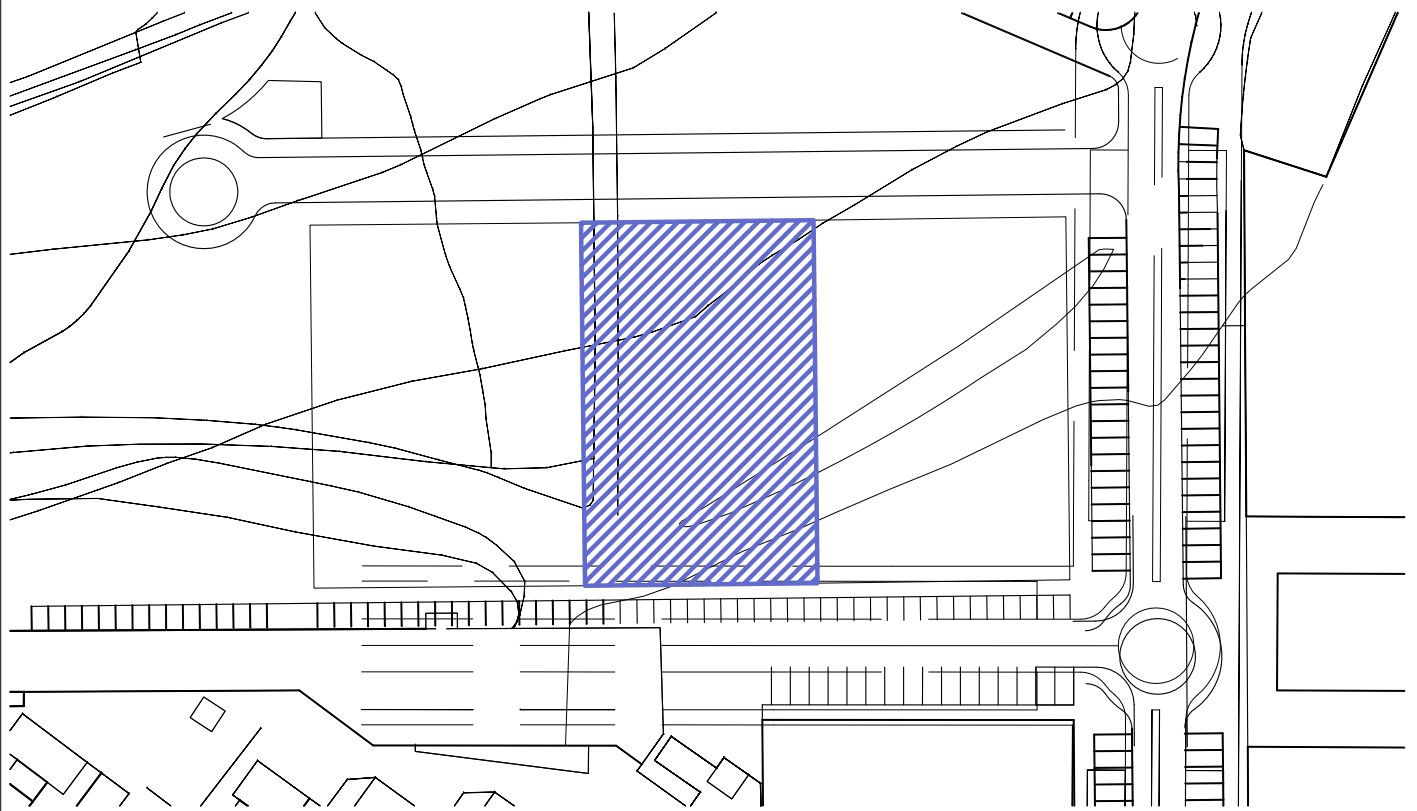
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

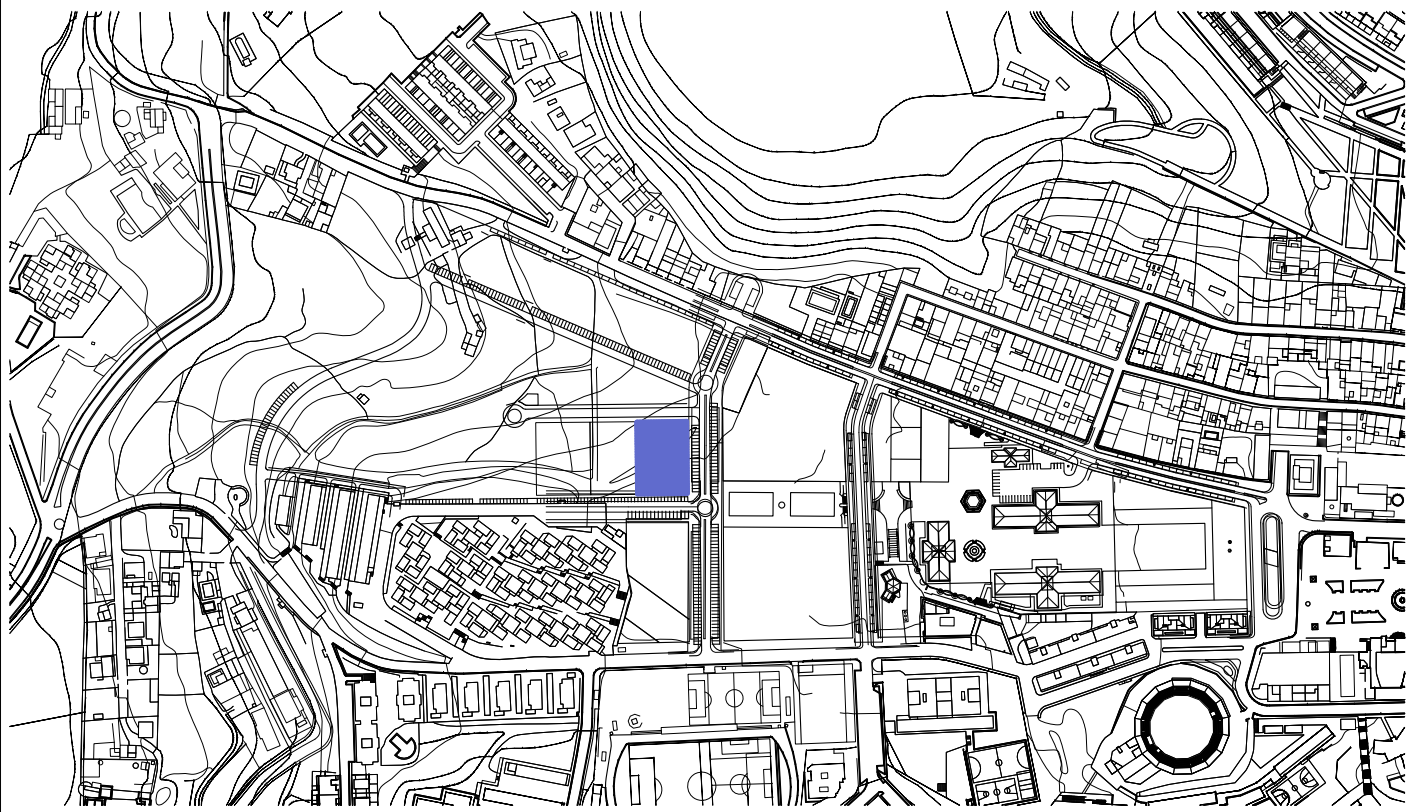
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 6 - 12 SR 5 - HUERTA VARELA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	C ALLE ALBERTO CASAÑAL
Titularidad:	AVRA
Superficies:	1600 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4802701TF8140S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	4273,60 M <sup>2</sup> /t	Te: 187 M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	45		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	B+4		

Programación:
---------------

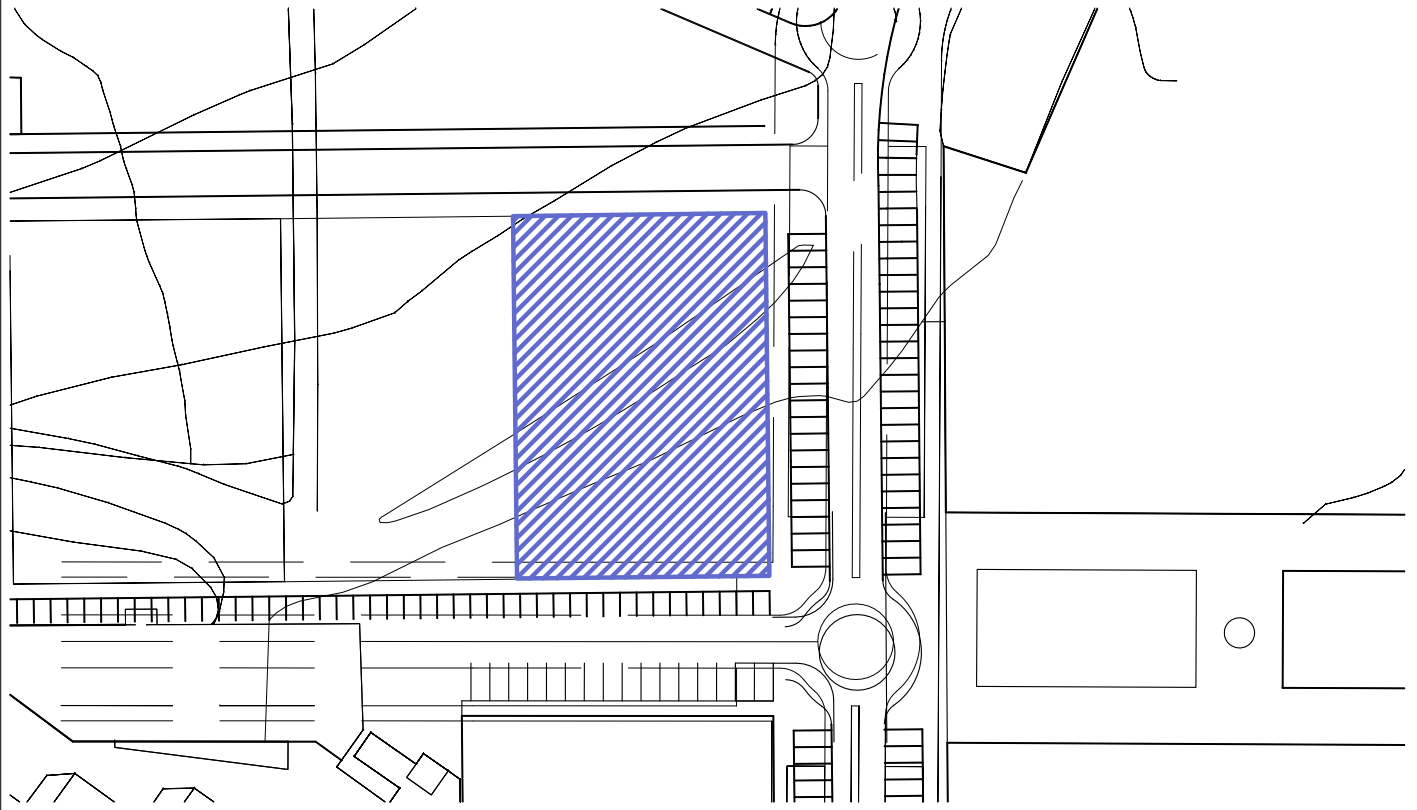
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

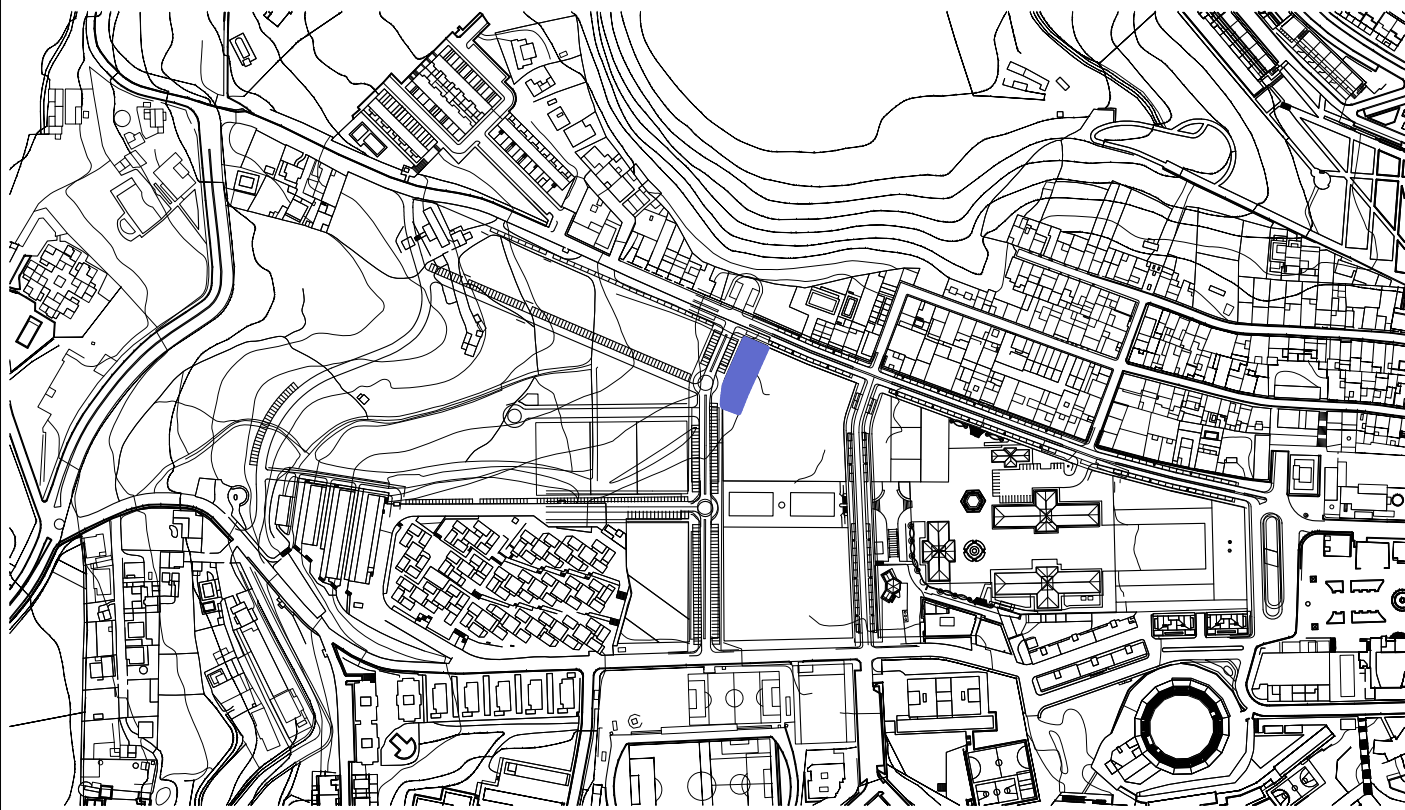






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 9 - 12 SR 5 - HUERTA VARELA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	C ALLE ALBERTO CASAÑAL
Titularidad:	EPSA
Superficies:	488 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	5001201TF8140S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	1.267 M <sup>2</sup> /t	Te: 375 M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	14		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	B+4		

Programación:

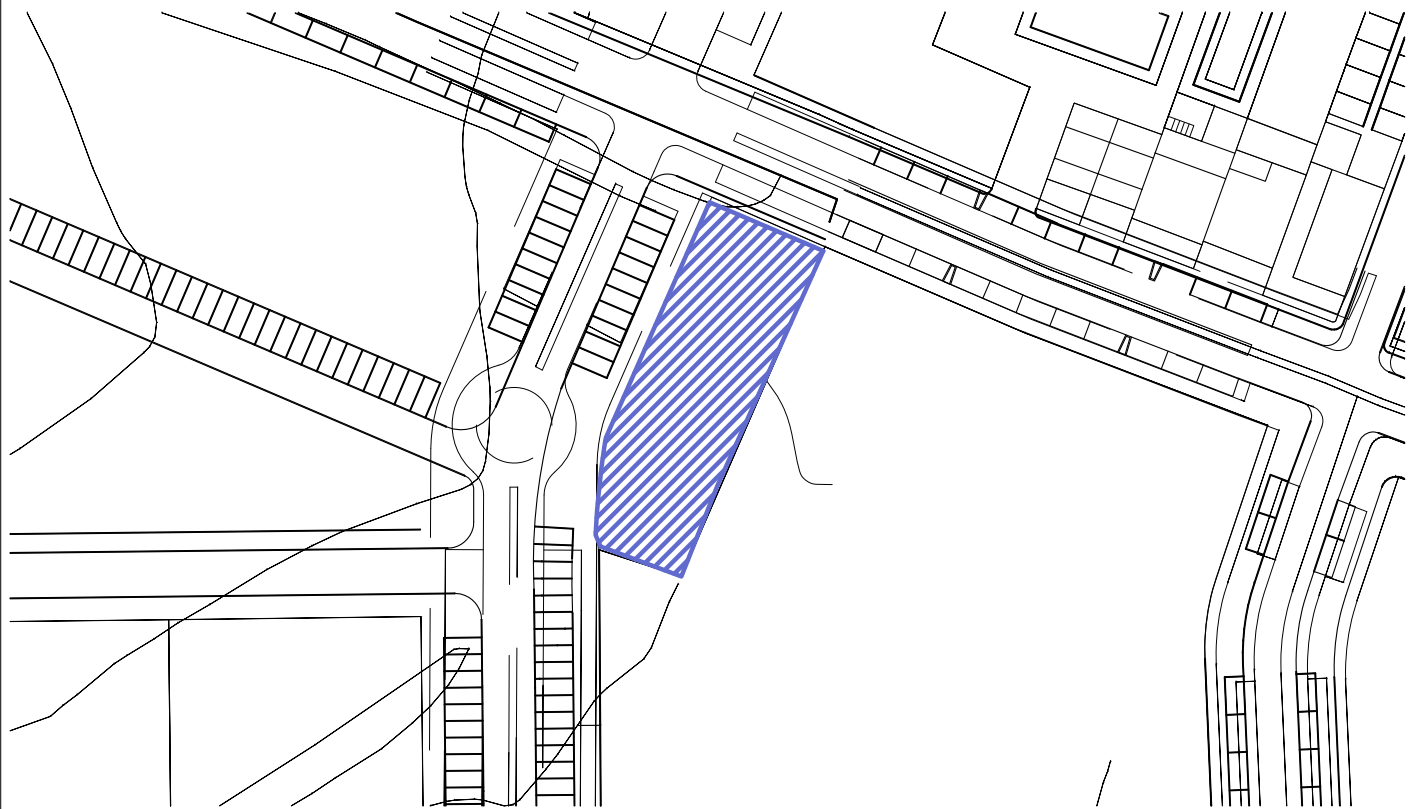
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

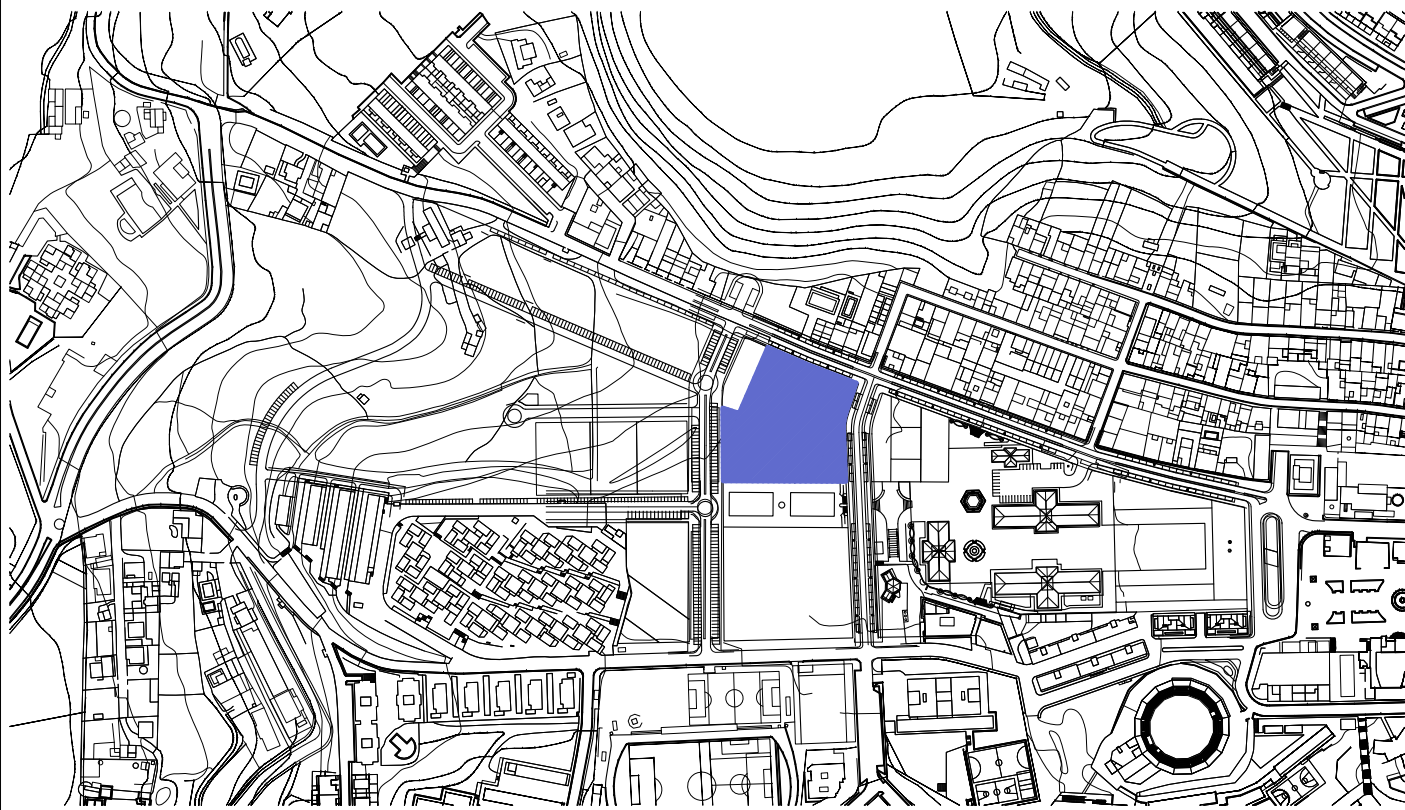






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 3 - 13 SR - DIEGO SALINAS

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	CAMINO DEL ALMENDRAL
Titularidad:	AVRA
Superficies:	5976.70 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	5001202TF8140S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	
Edificabilidad:	Rp: 12300.87 M <sup>2</sup> /t	Te: 785.41 M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	117	
Tipología:	MANZANA	
Nº de Plantas:	(B+3) + 50% 4ª	

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 20.1 - 01 SR 1 - LA TORRECILLA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	CALLE LA TORRECILLA
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	3013.14 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	5806590TF8150N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO		
Edificabilidad:	Rp:	4934.90 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	30		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:	
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10% A.M.
Pendiente de Proyecto:	RATIFICACION REPARCELACION

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 19 - 01 SR 1 - LA TORRECILLA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	CALLE LA TORRECILLA
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	6641.50 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	6109501TF8161S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Edificabilidad:	Rp: 7637.76 M <sup>2</sup> /t    Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	70
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10 % A.M.
Pendiente de Proyecto:	RATIFICACION REPARCELACION

FOTOGRAFÍAS:



1:1500

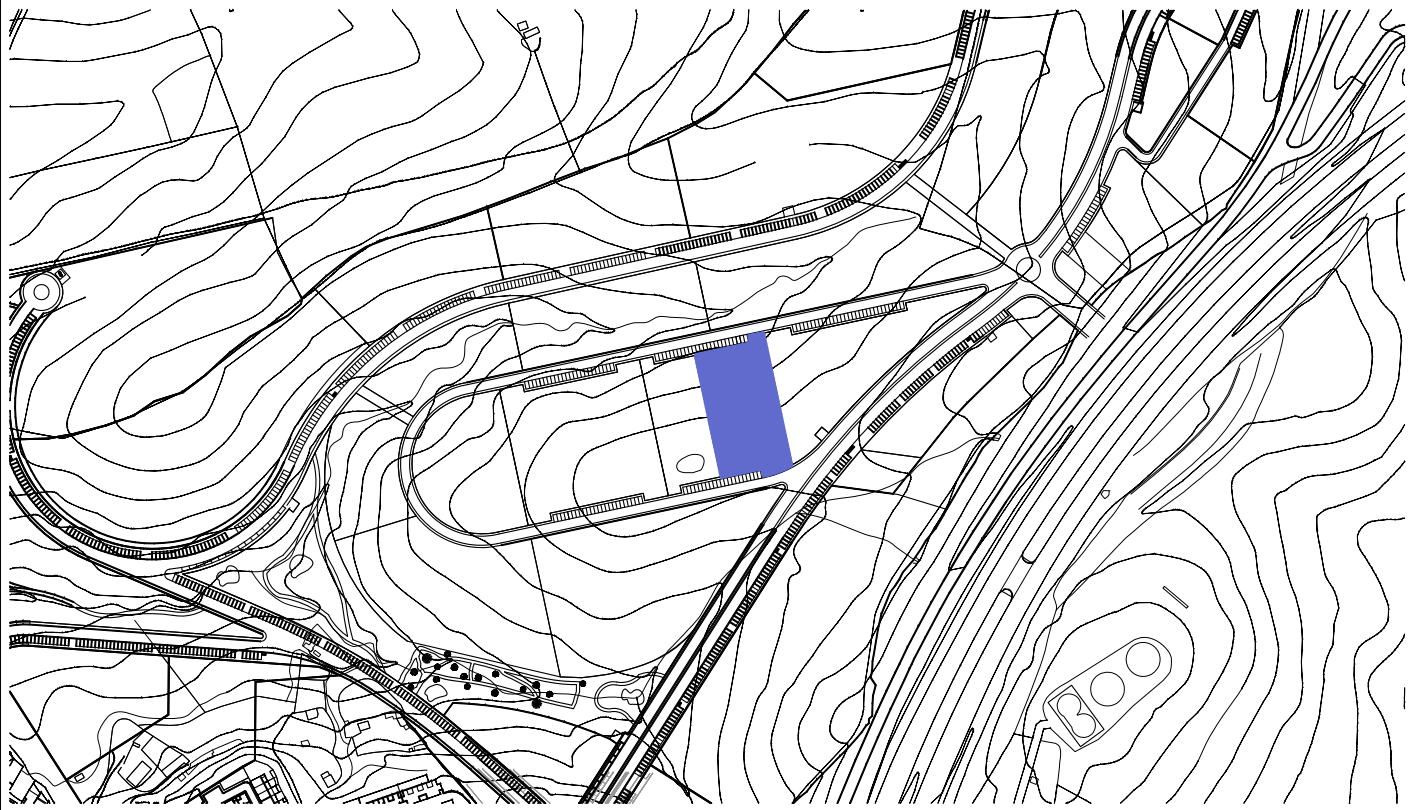
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 18.1 - 01 SR 1 - LA TORRECILLA

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	CALLE LA TORRECILLA
Titularidad:	PROVISA - AYUNTAMIENTO
Superficies:	3925.23 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	6109502TF8161S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Edificabilidad:	Rp: 5455.54 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	50
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:

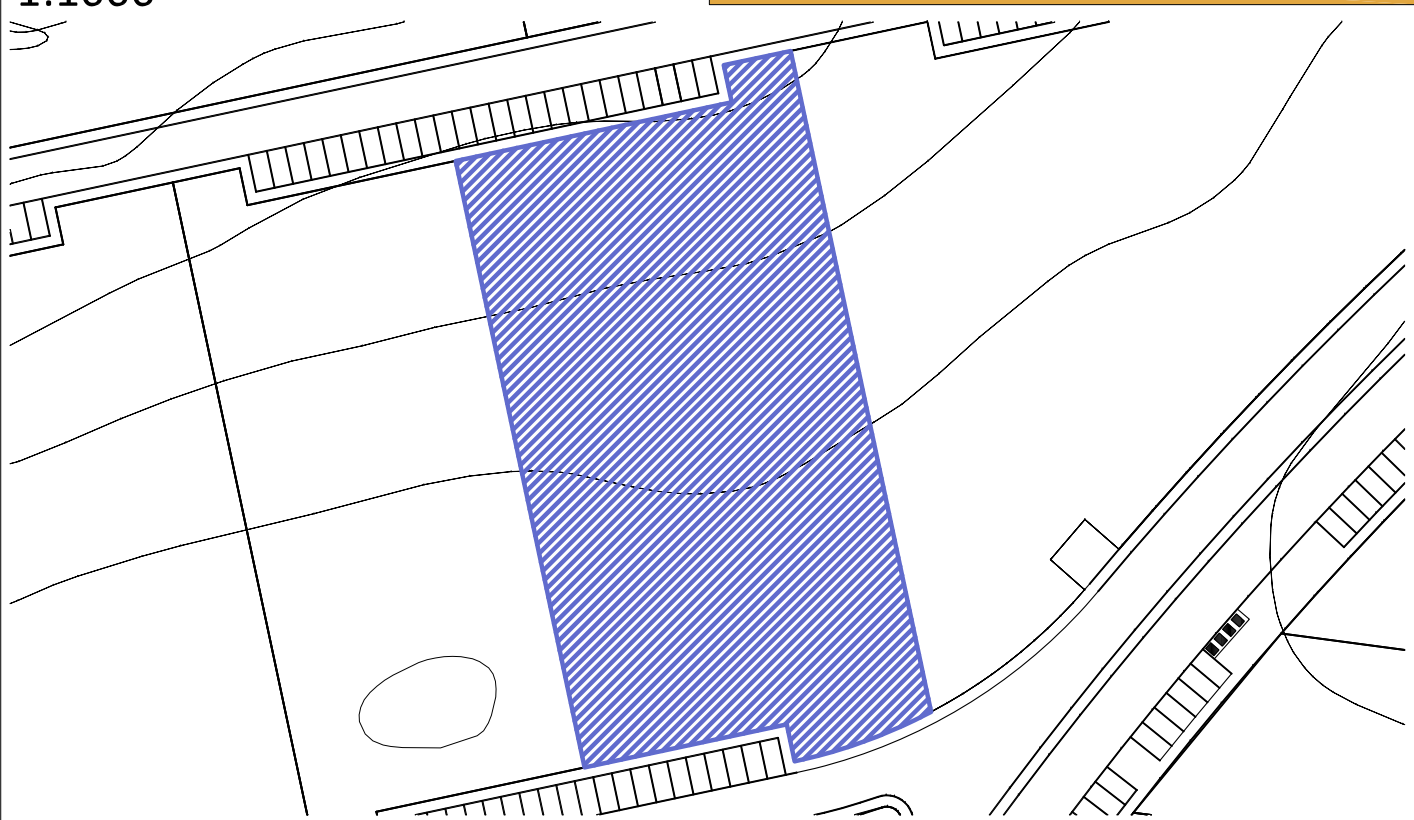
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10% A.M.
Pendiente de Proyecto:	RATIFICACION REPARCELACION

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

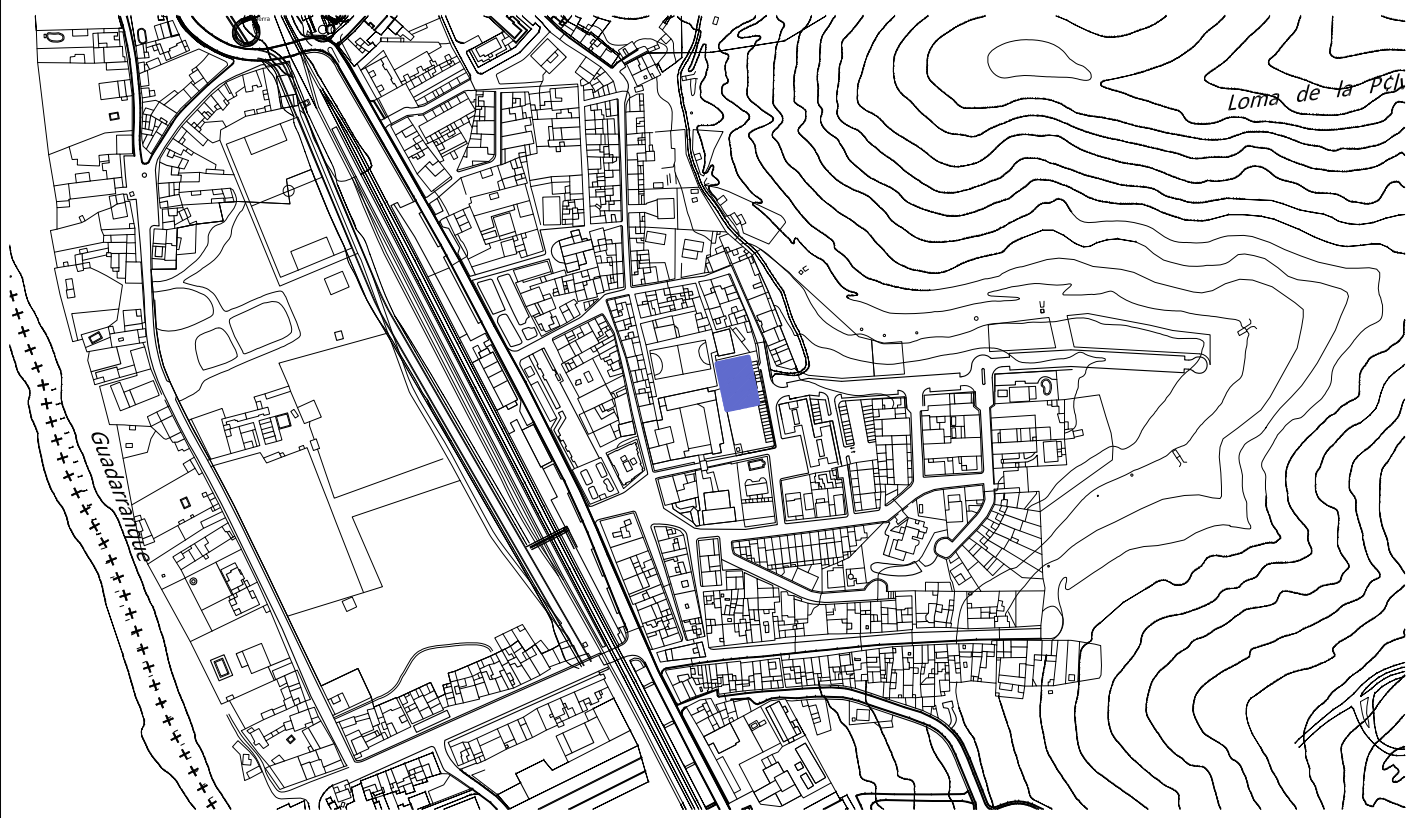






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 22 ES 3.2 - VIENTO DE LEVANTE

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	CALLE VIENTO DE LEVANTE
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	582 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	1506730TF8110N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	1746 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	15		
Tipología:	BLOQUE AISLADO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

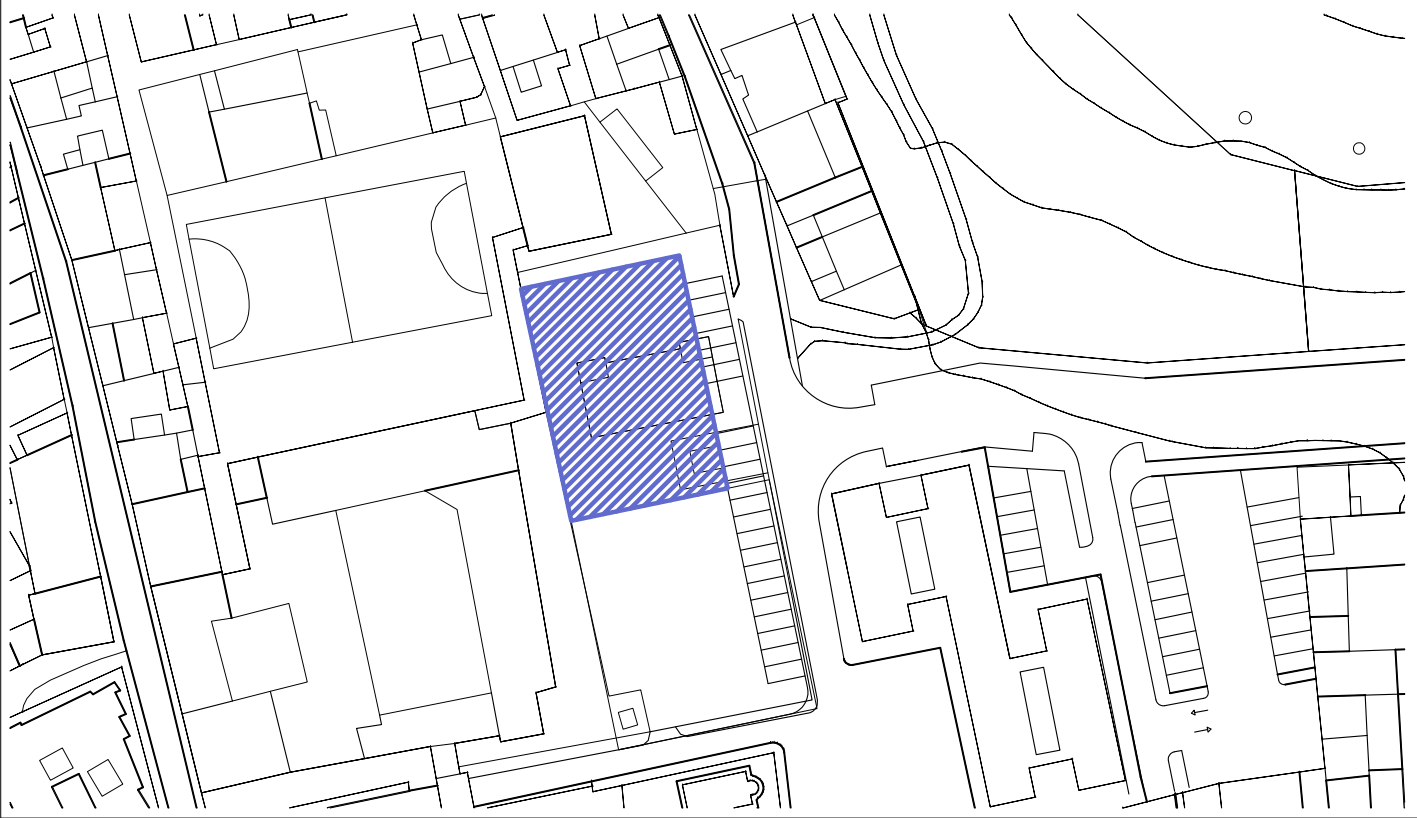
Programación:	
PGOU:	INNOVACION 22-ES-3
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

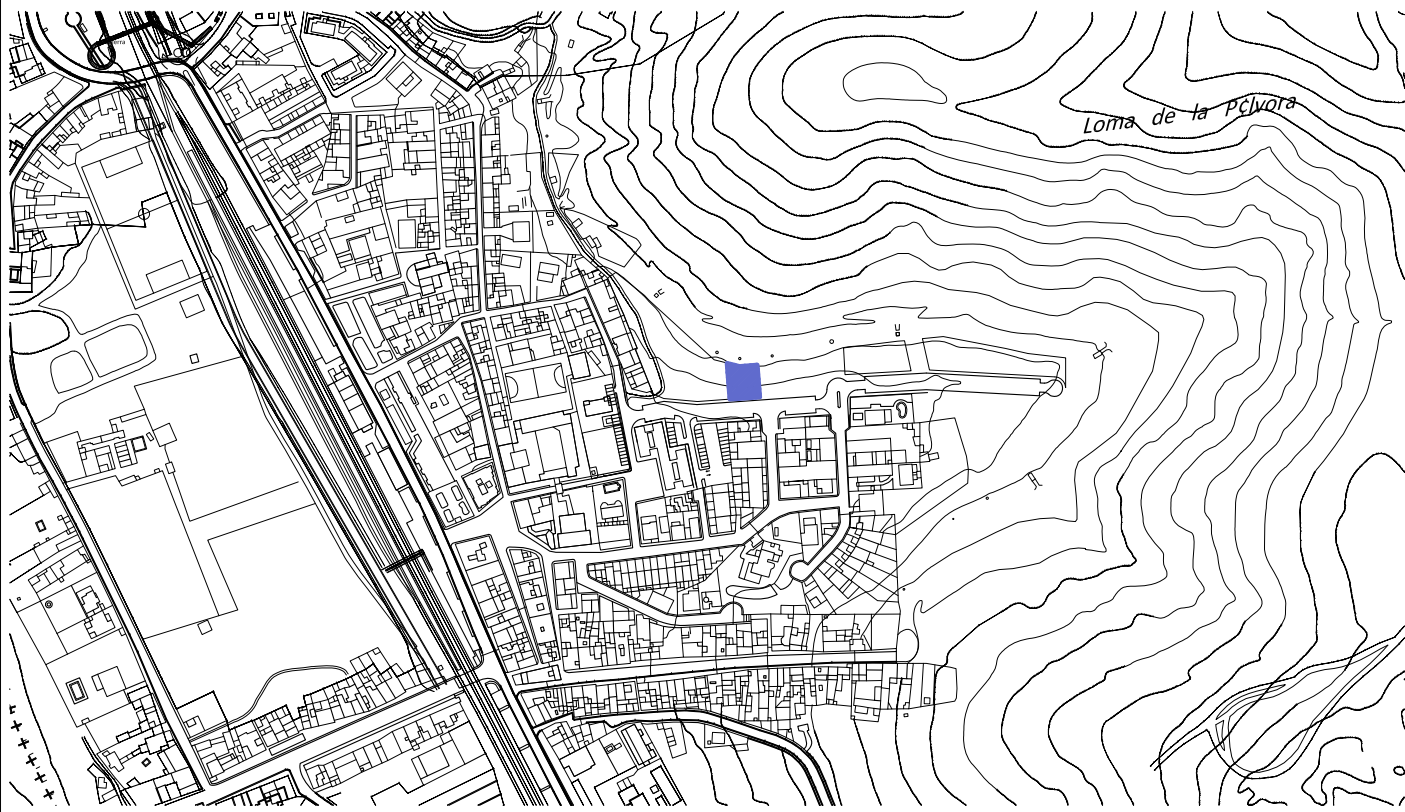






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 22 ES 1.2 - SAMPALO

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	CALLE VIENTO DE LEVANTE
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	10 % A.M.
Referencia Catastral:	11033A01100017
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Edificabilidad:	Rp: 850 M²/t    Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	8
Tipología:	BLOQUE AISLADO
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:
---------------

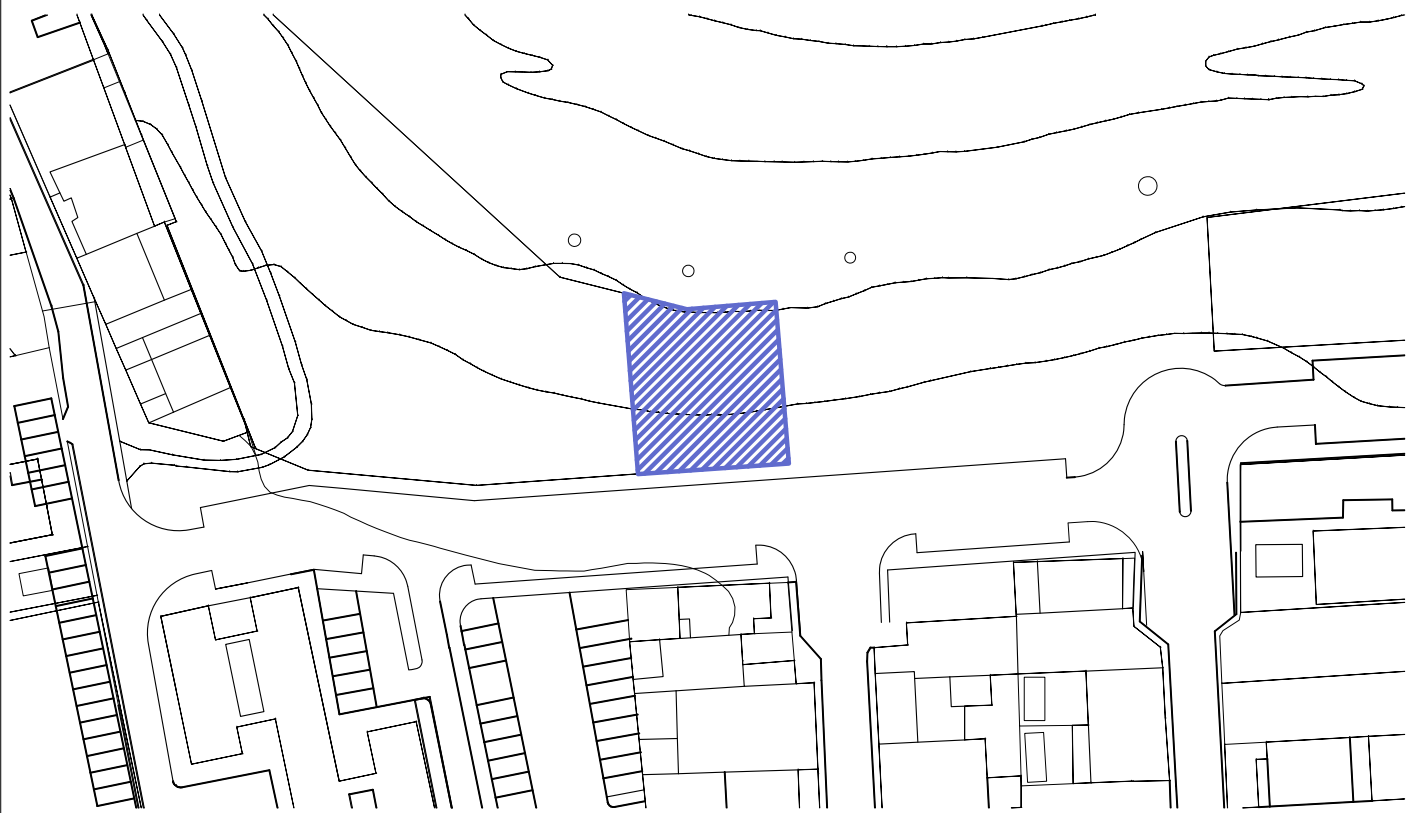
PGOU:	INNOVACION 22-ES-3
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10% A.M.
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 22 ES 1.1 - SAMPALO

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	CALLE VIENTO DE LEVANTE
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	7000 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A01100017
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Edificabilidad:	Rp: 6953 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	78
Tipología:	BLOQUE AISLADO
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:
---------------

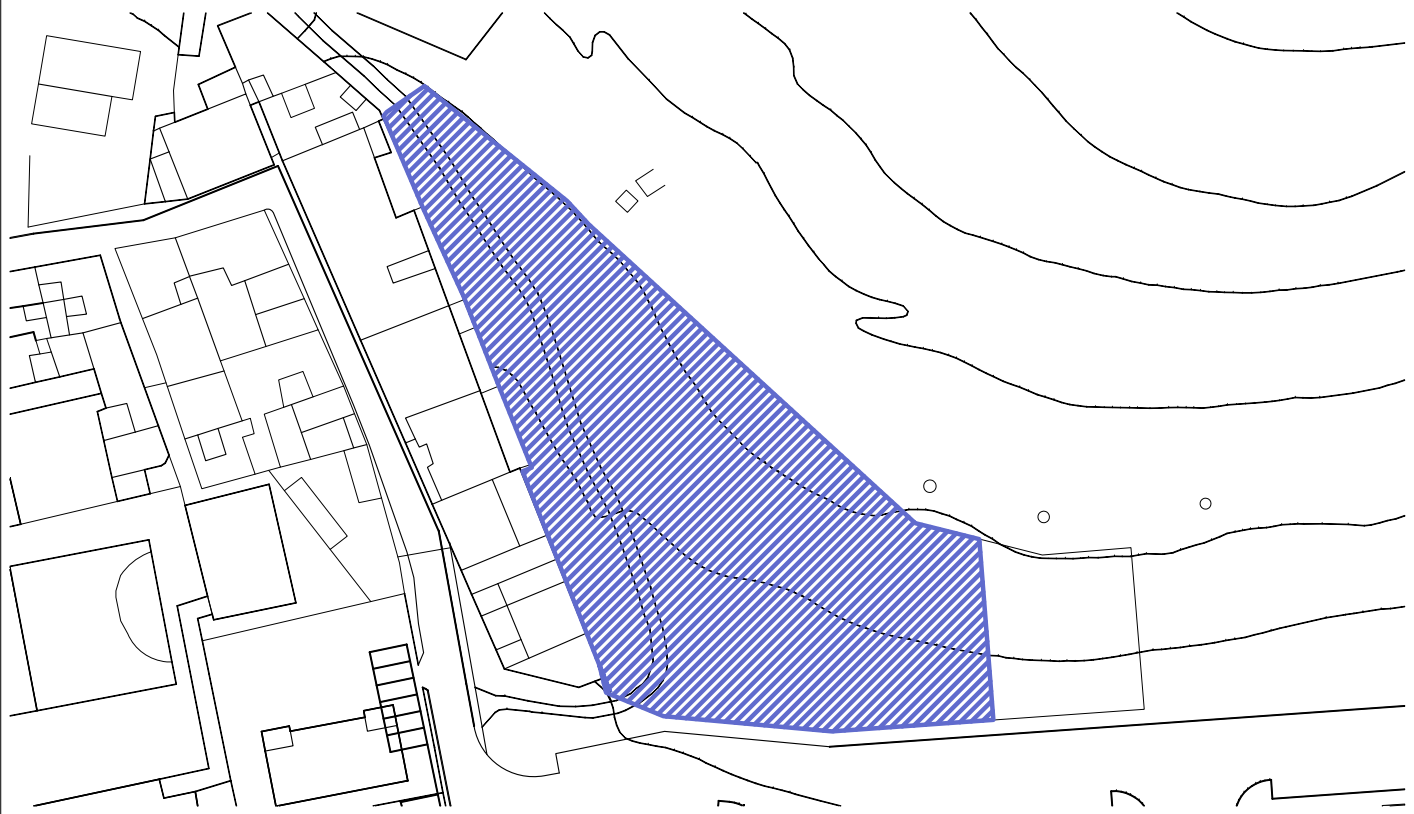
PGOU:	INNOVACION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

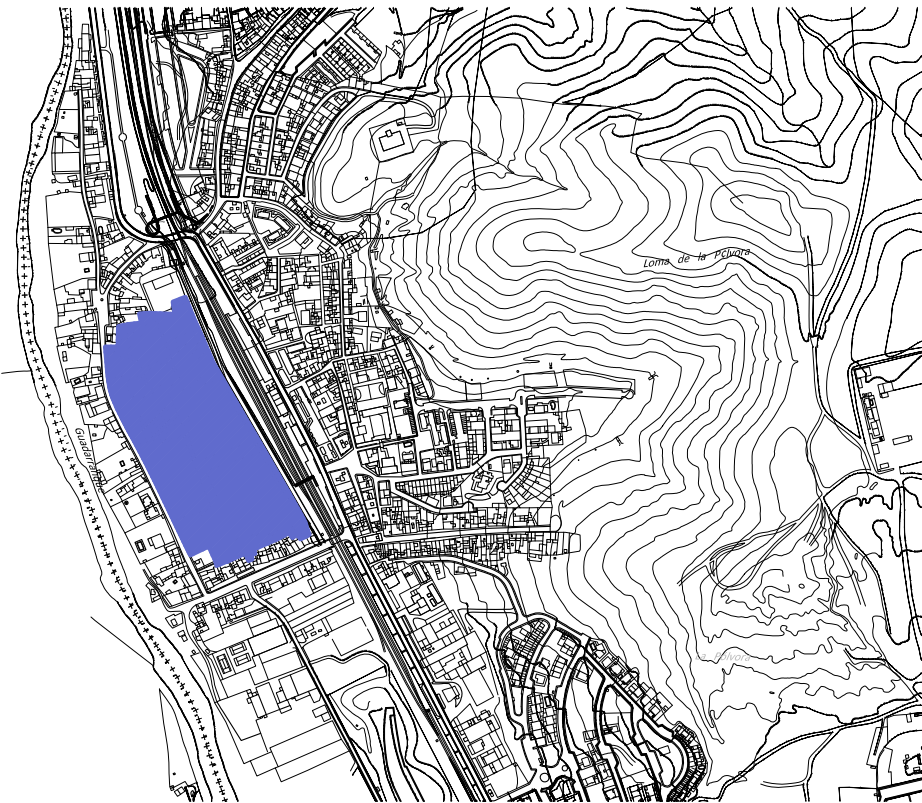






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 13 ES - LA VEGA

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	CALLE MOLINO
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	48068 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	1305435TF8110N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	15000 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	150		
Tipología:	MANZANA CERRADA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

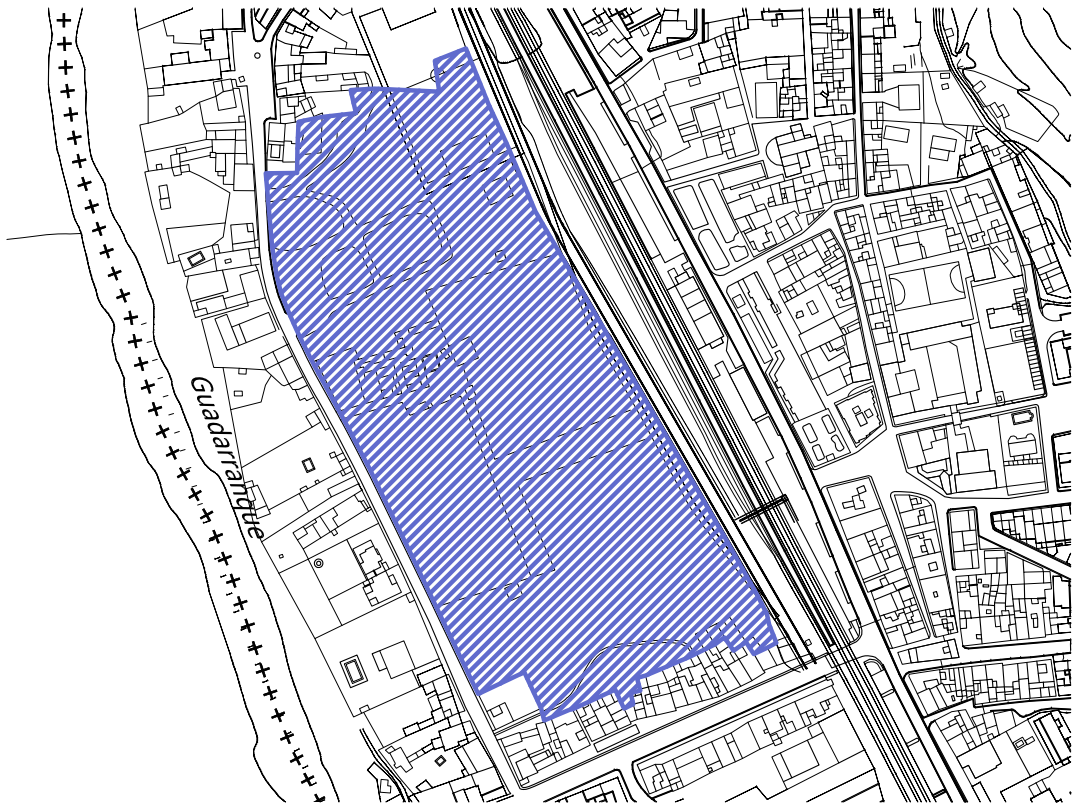
Programación:	
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	50% V.P.O.
Pendiente de Proyecto:	PS + PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:4000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

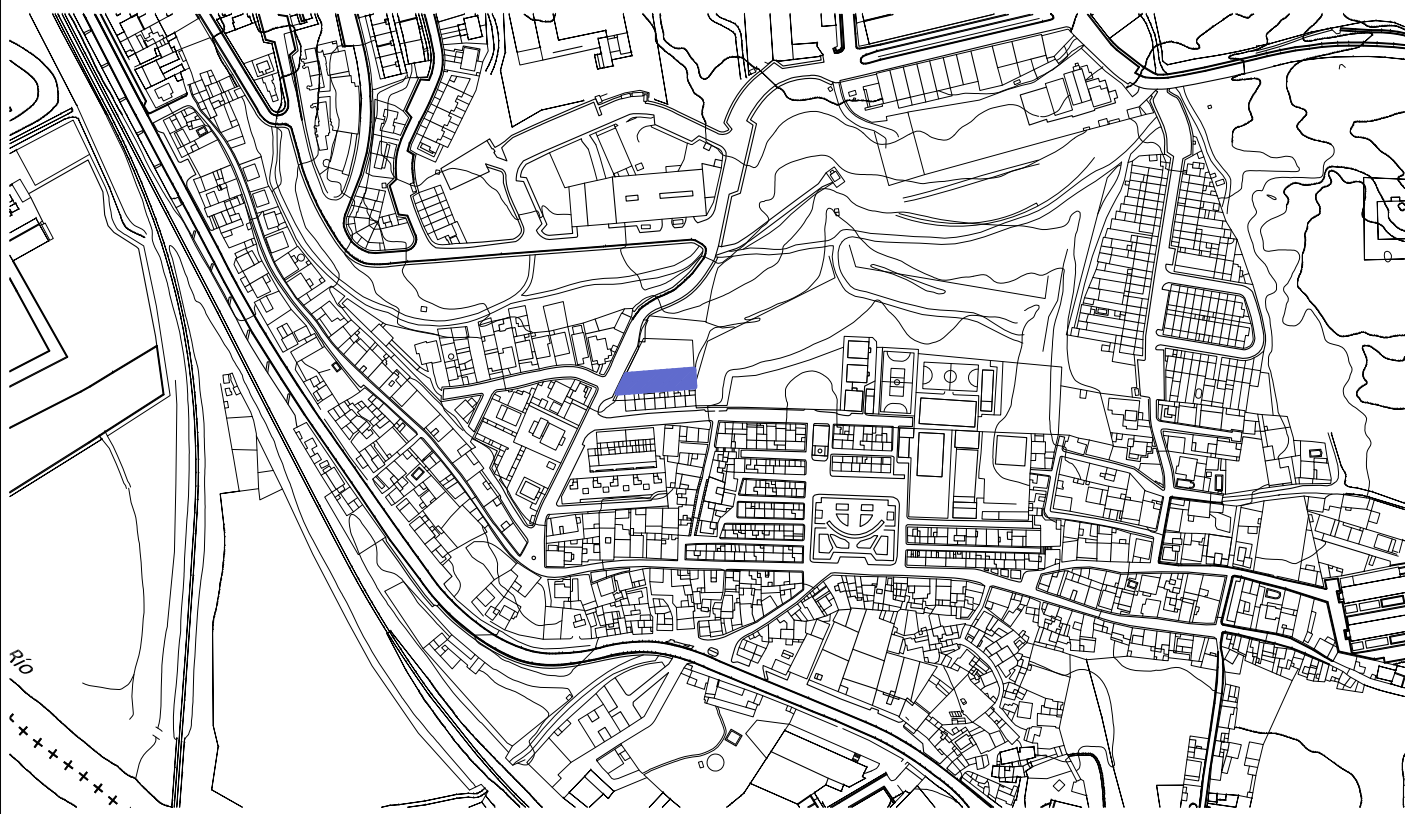






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA TA 6 .1 - RECINTO FERIAL

Núcleo:	TARAGUILLA
Emplazamiento:	CALLE MIRAFLORES
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	594 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	2299104TF8029N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 814 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	8
Tipología:	MANZANA CERRADA
Nº de Plantas:	(B+2)

Programación:
---------------

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

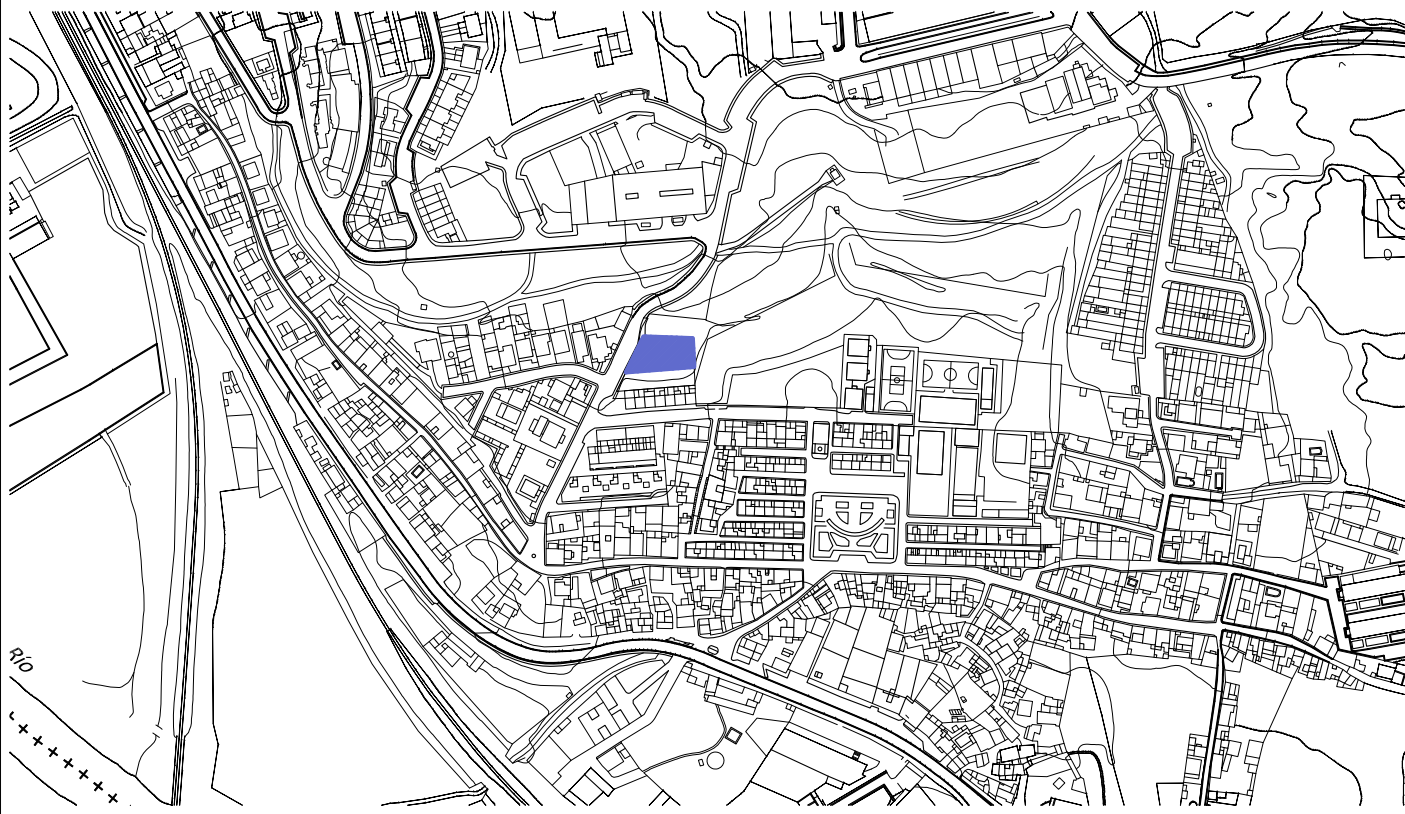






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA TA 6 .2 - RECINTO FERIAL

Núcleo:	TARAGUILLA
Emplazamiento:	CALLE MIRAFLORES
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	816 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	2299103TF8029N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	1200 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	12		
Tipología:	MANZANA CERRADA		
Nº de Plantas:	(B+2)		

Programación:	
PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

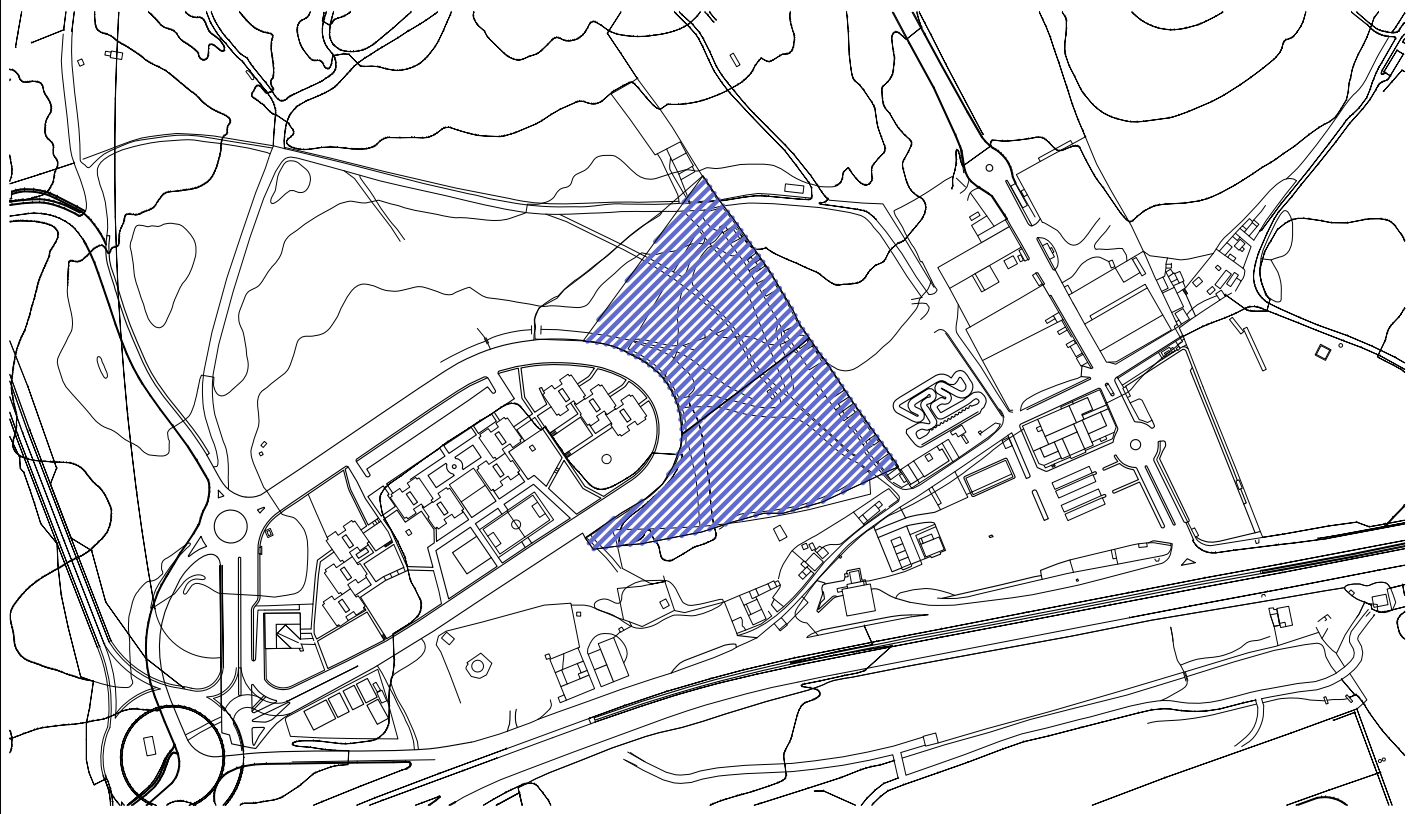






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA UNC.MF.01.UN - MIRAFLORES

Núcleo:	MIRAFLORES
Emplazamiento:	MIRAFLORES
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	22600 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	3600101TF8130S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	22600 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	235		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

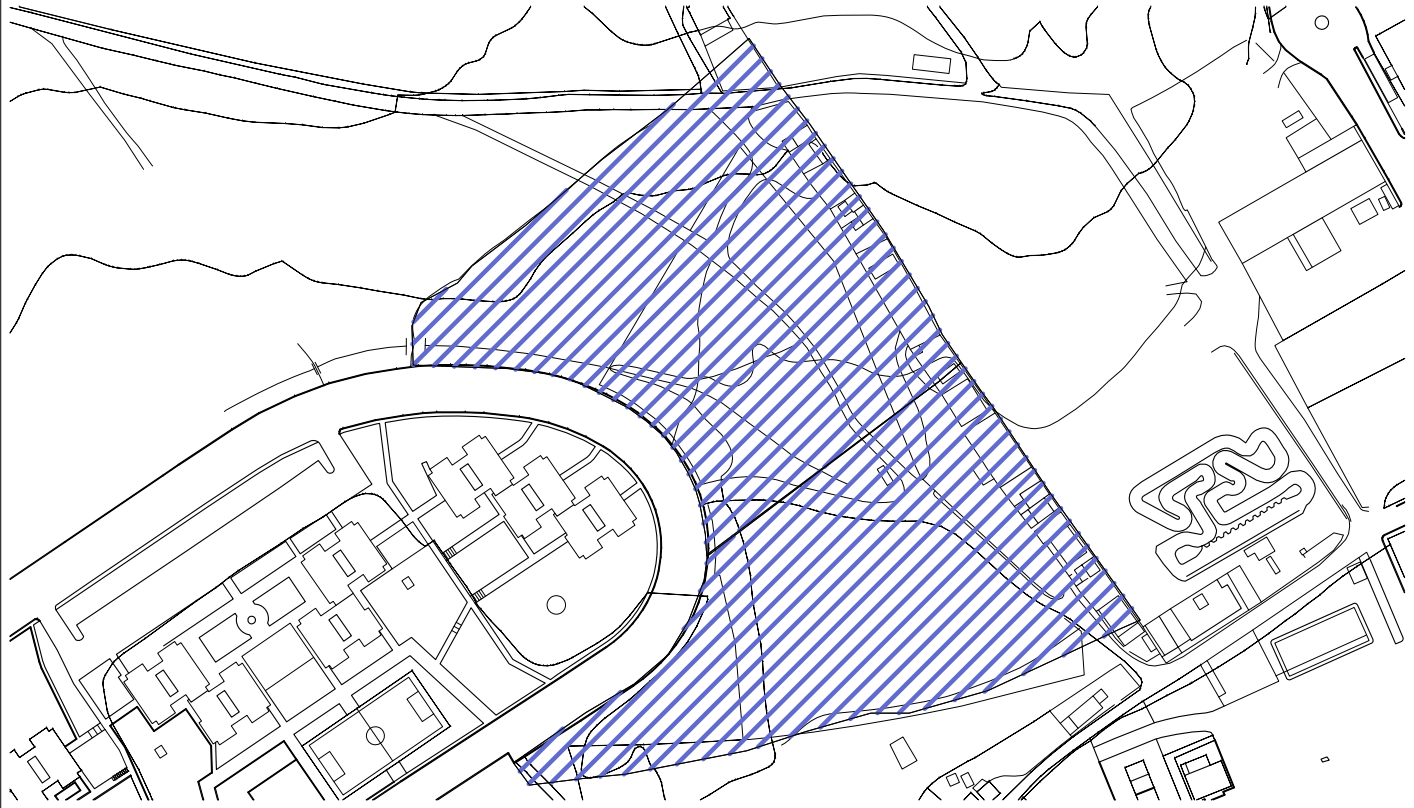
PGOU:	REVISION
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:2500

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

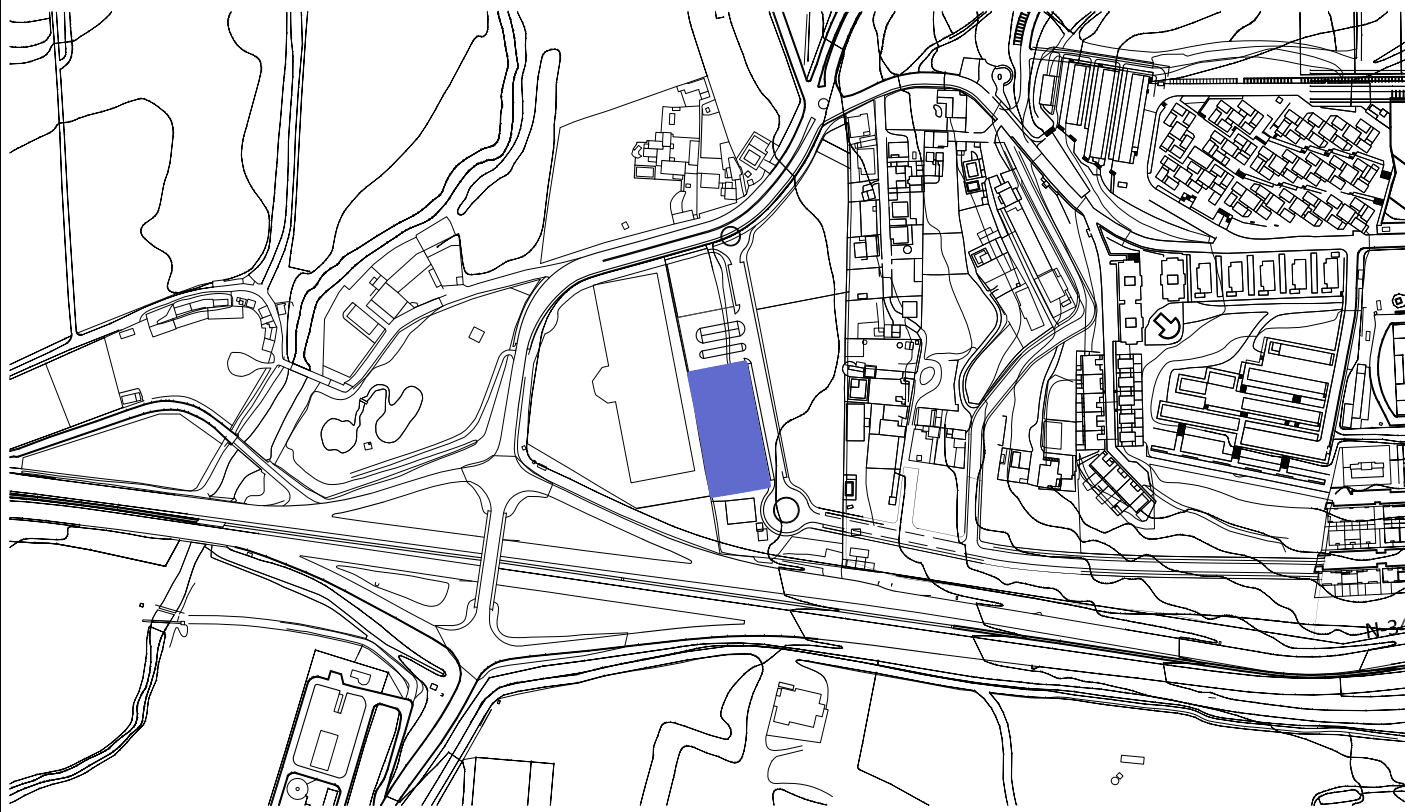






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 17 SR 2 - FUENTE DEL CHORRO

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	FUENTE DEL CHORRO 2
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	321.6 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4499404TF8049N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	495 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	6		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

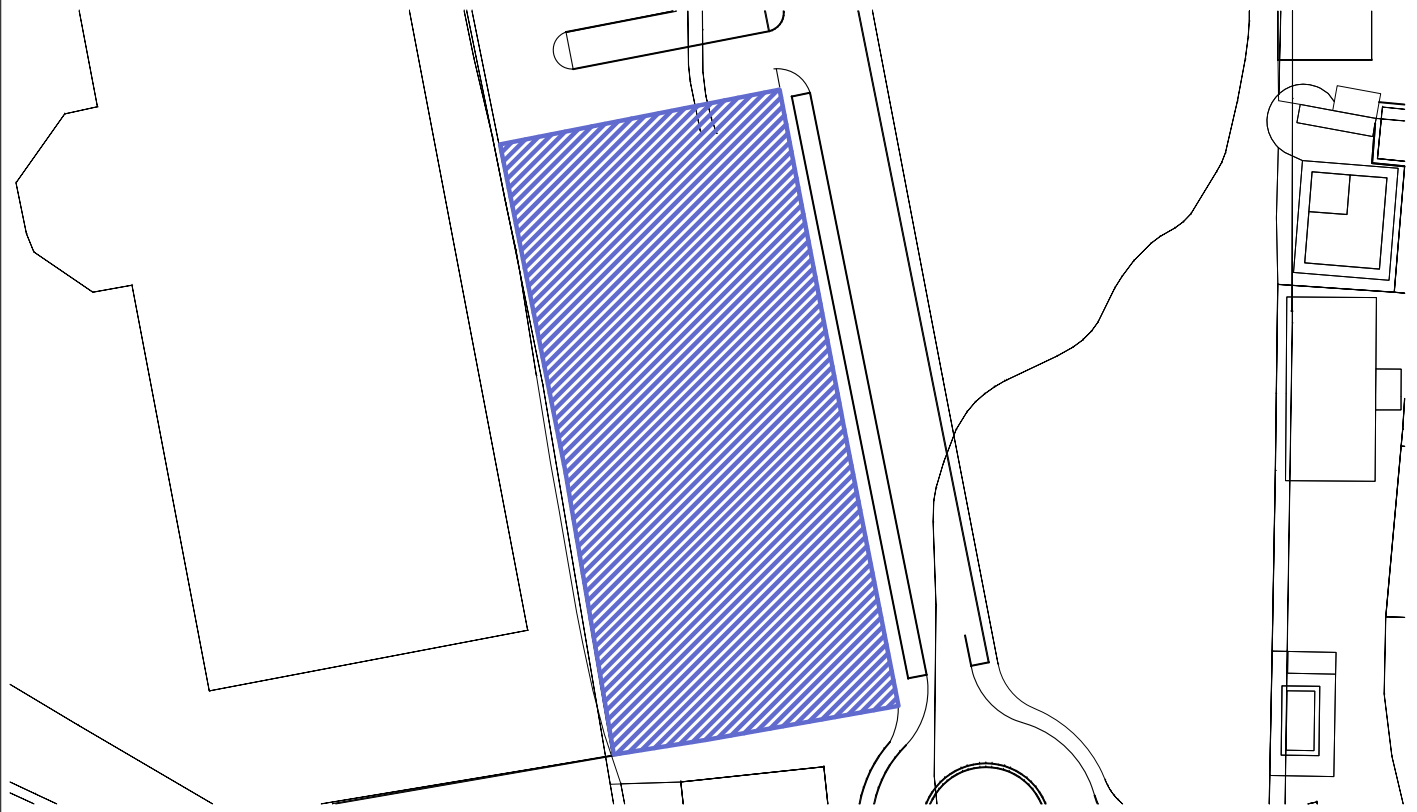
Programación:	
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

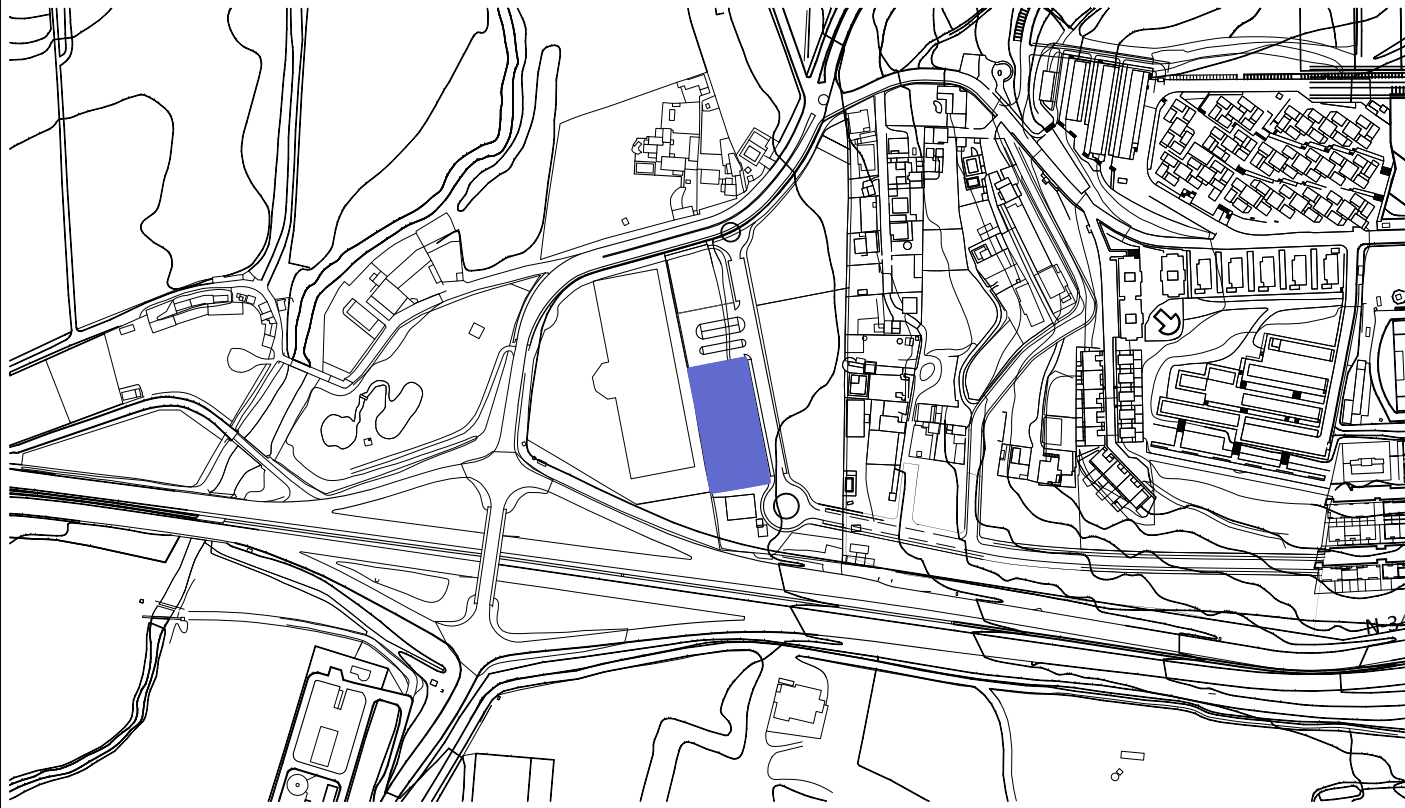
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 2 - 17 SR 2 - FUENTE DEL CHORRO

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	FUENTE DEL CHORRO 2
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	2894,4 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4798401TF8049N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	4455 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	52		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:
---------------

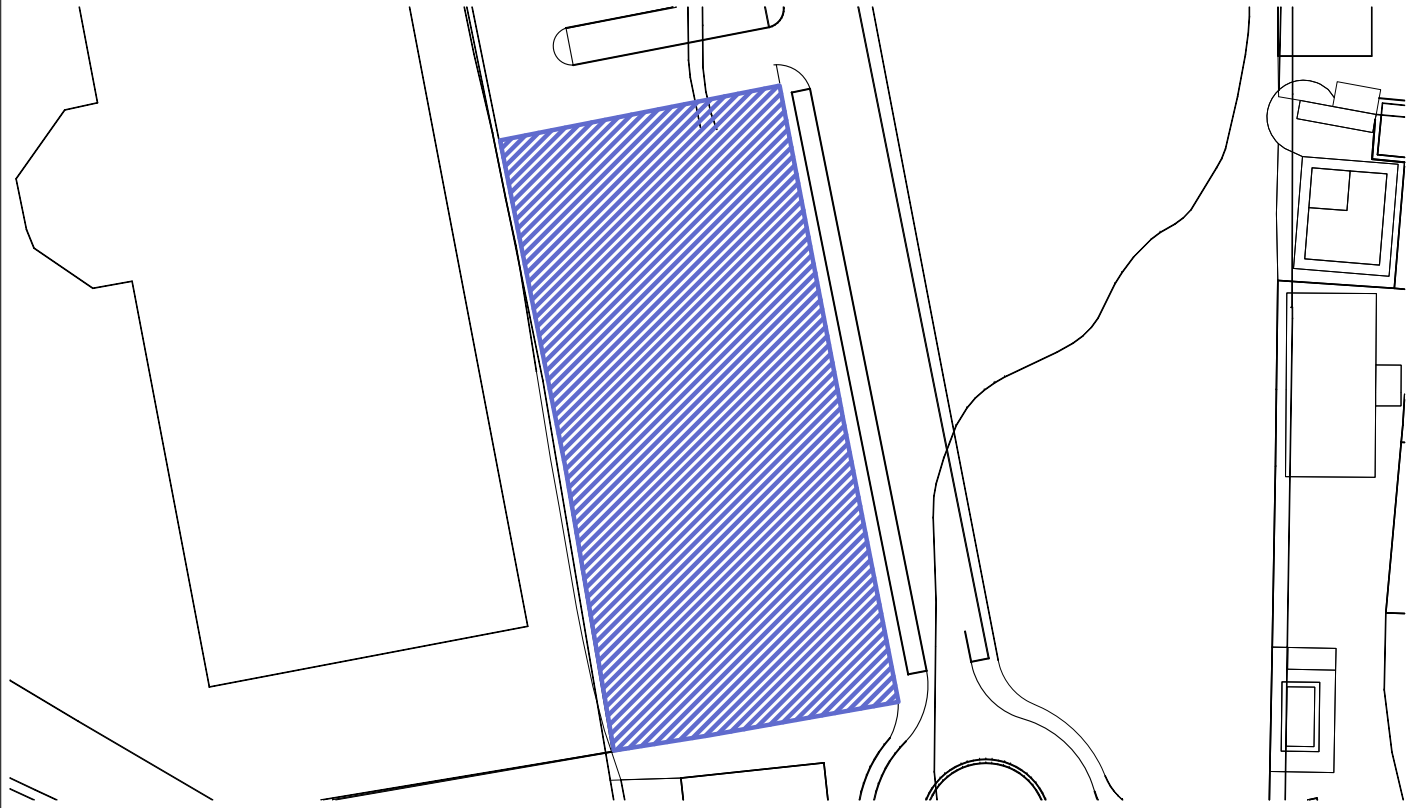
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

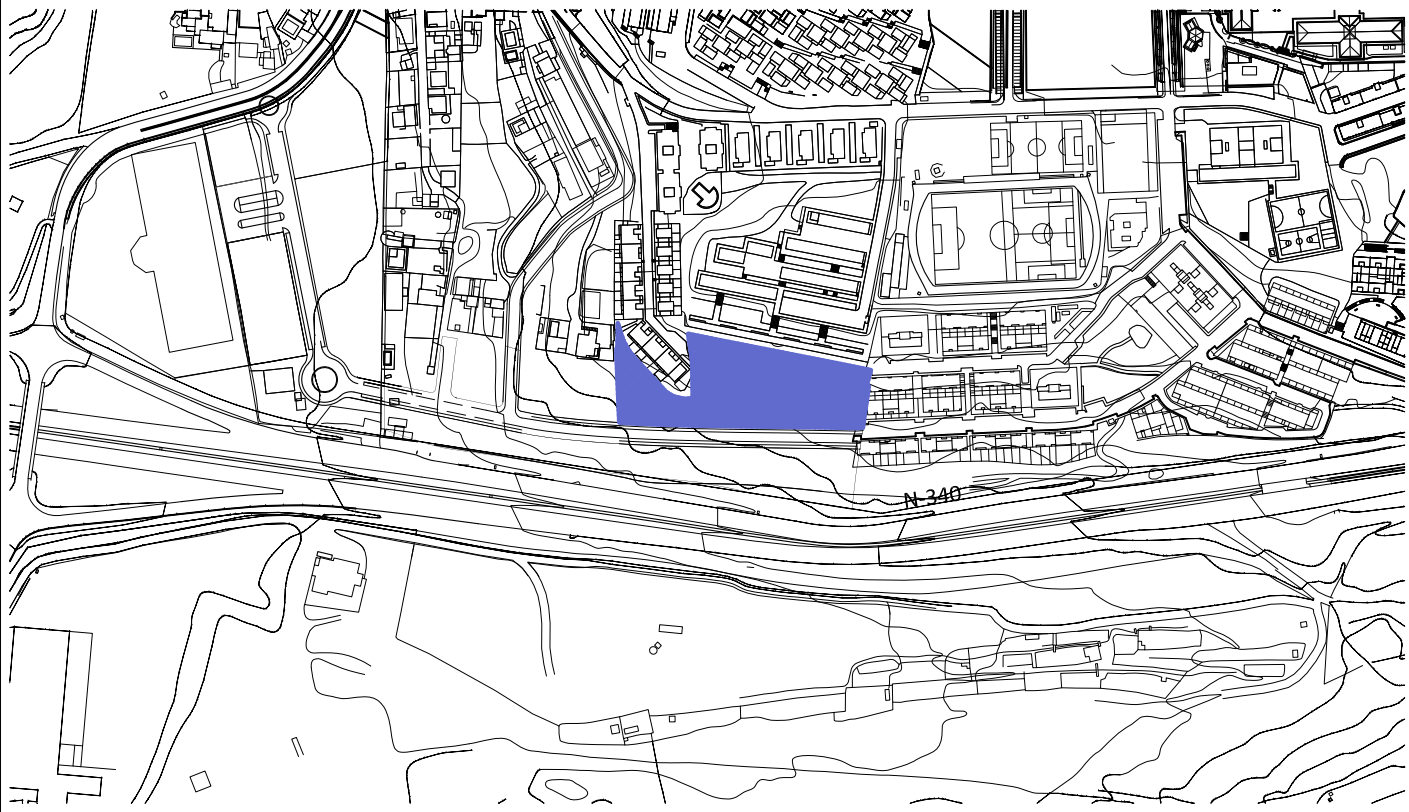






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 17.SR.1 - FUENTE DEL CHORRO

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	FUENTE DEL CHORRO 1
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	220.2 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4798401TF8049N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	313.36 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	4		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:
---------------

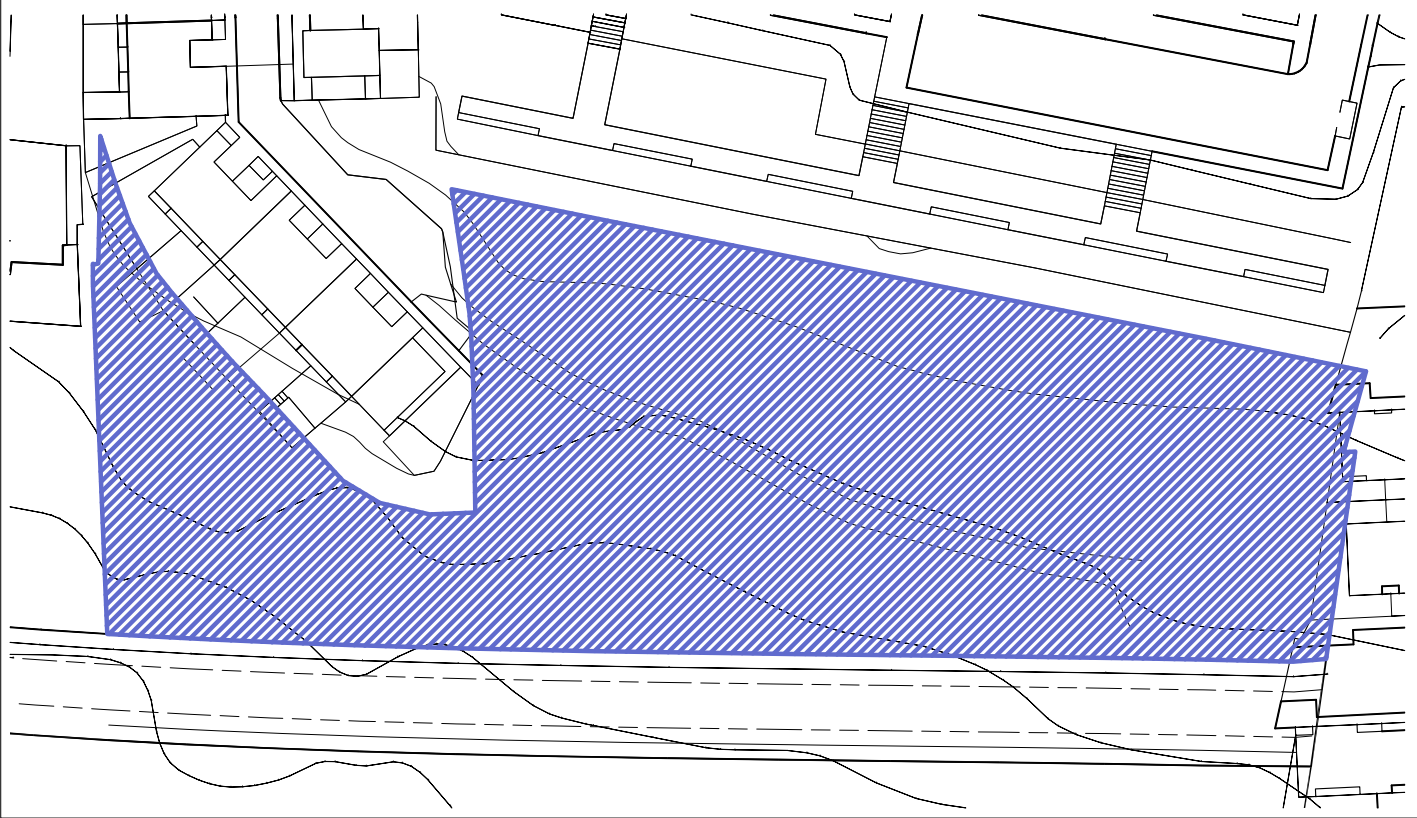
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10% A.M.
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

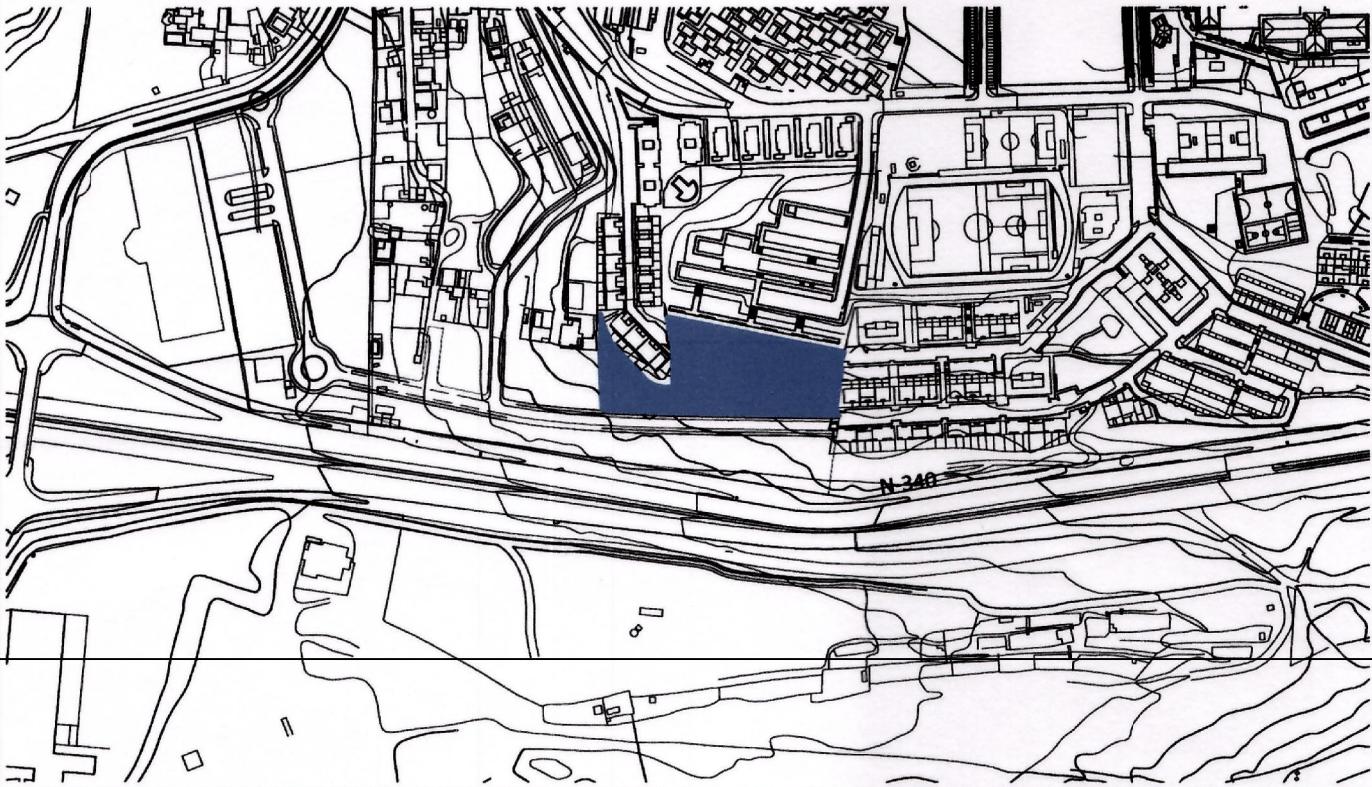






SITUACIÓN:

1:5000



FOTOGRAFÍAS:



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 2 - 17.SR.1 - FUENTE DEL CHORRO

Núcleo:	SAN ROQUE
Emplazamiento:	FUENTE DEL CHORRO 1
Titularidad:	AVRA
Superficies:	1981.8 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	4798401TF8049N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

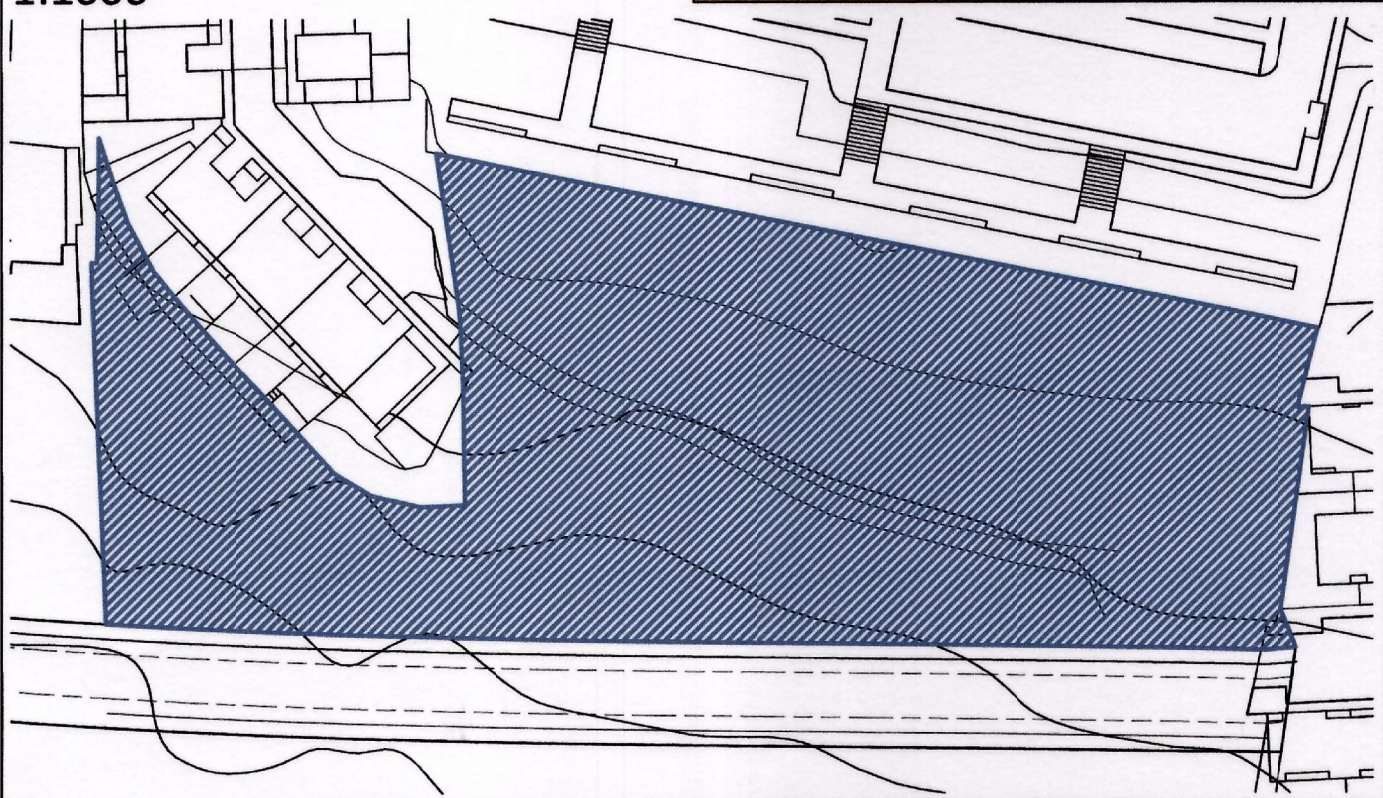
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Edificabilidad:	Rp: 2820.26 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	33
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

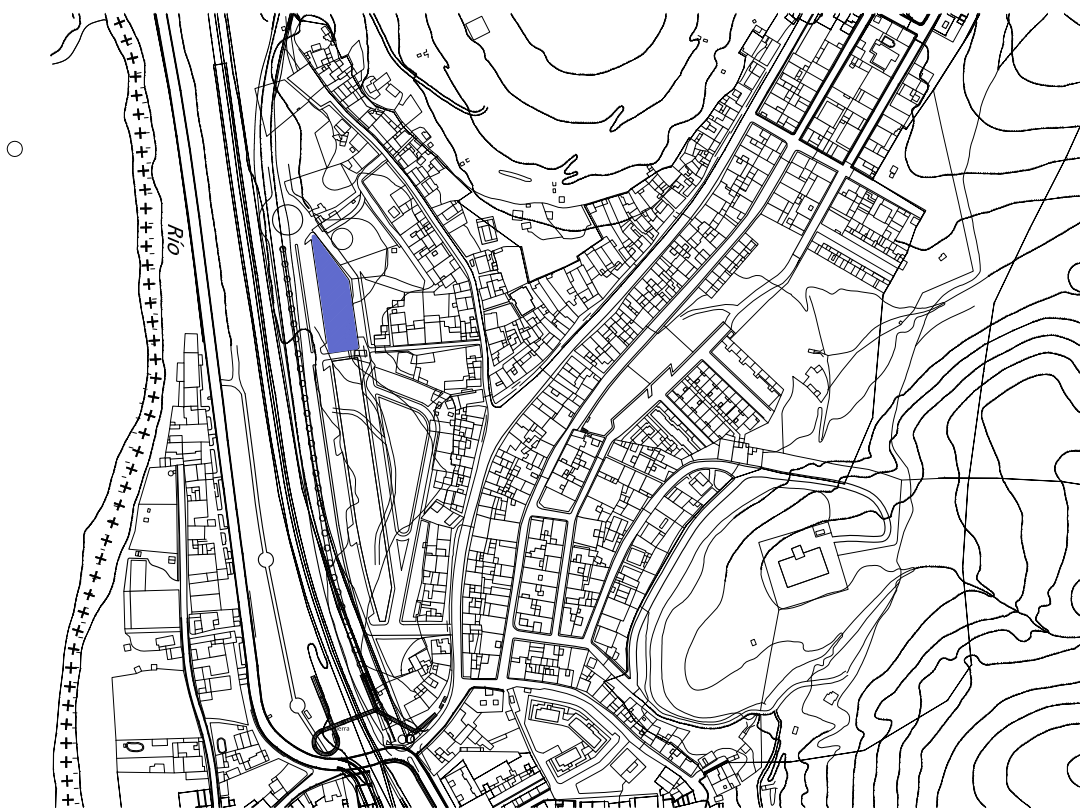






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 7 - 01.ES.1.1 - ZAHONERA CHICA

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	ZAHONERA
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	1022.65 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A01100010
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	3542 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	20		
Tipología:	BLOQUE AISLADO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:
---------------

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

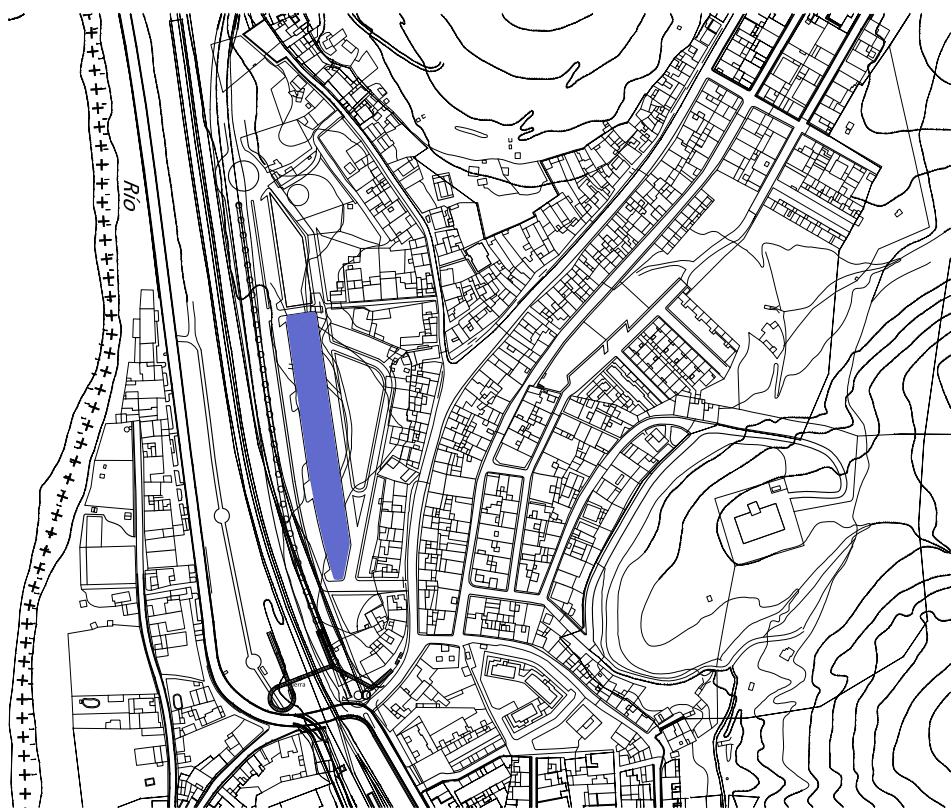






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 8 - 01.ES.1.1 - ZAHONERA CHICA

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	ZAHONERA
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	2740.93 M²
Referencia Catastral:	11033A01100010
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	9676 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	80		
Tipología:	BLOQUE AISLADO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:2000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

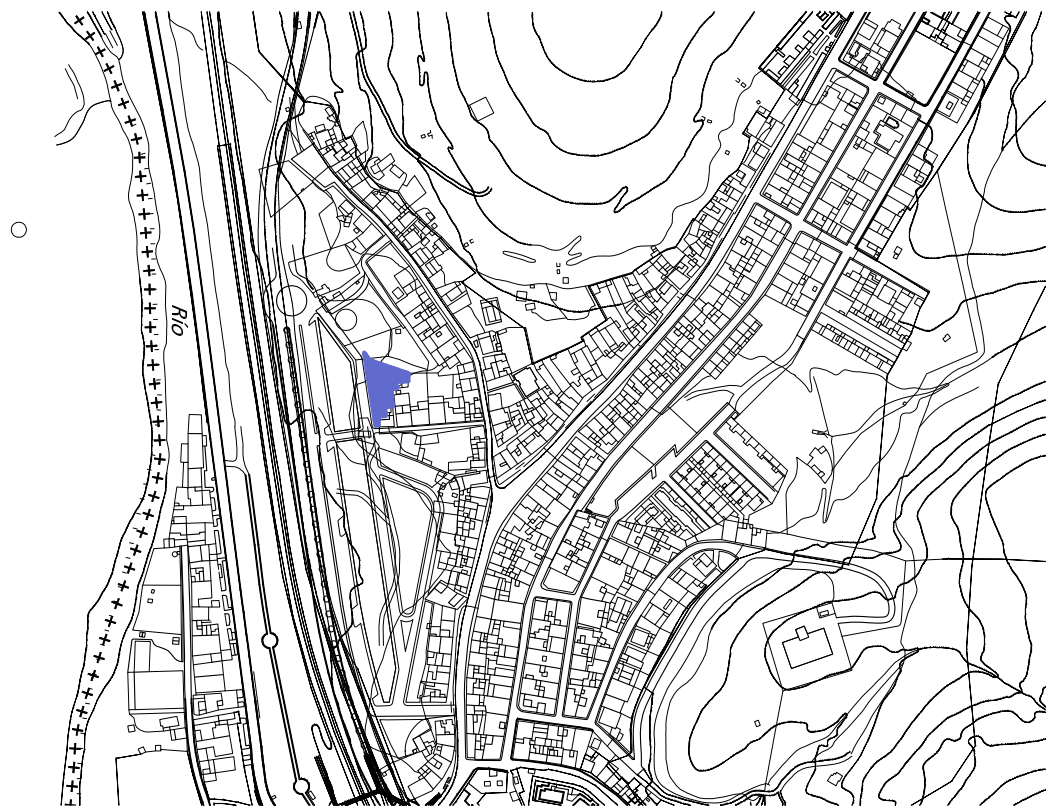






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 1 - 01.ES.1.1 - ZAHONERA CHICA

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	ZAHONERA
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	512.70 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A01100010
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	965 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	8		
Tipología:	PLURIFAMILIAR EN NUCLEO		
Nº de Plantas:	(B+2)		

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:500

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

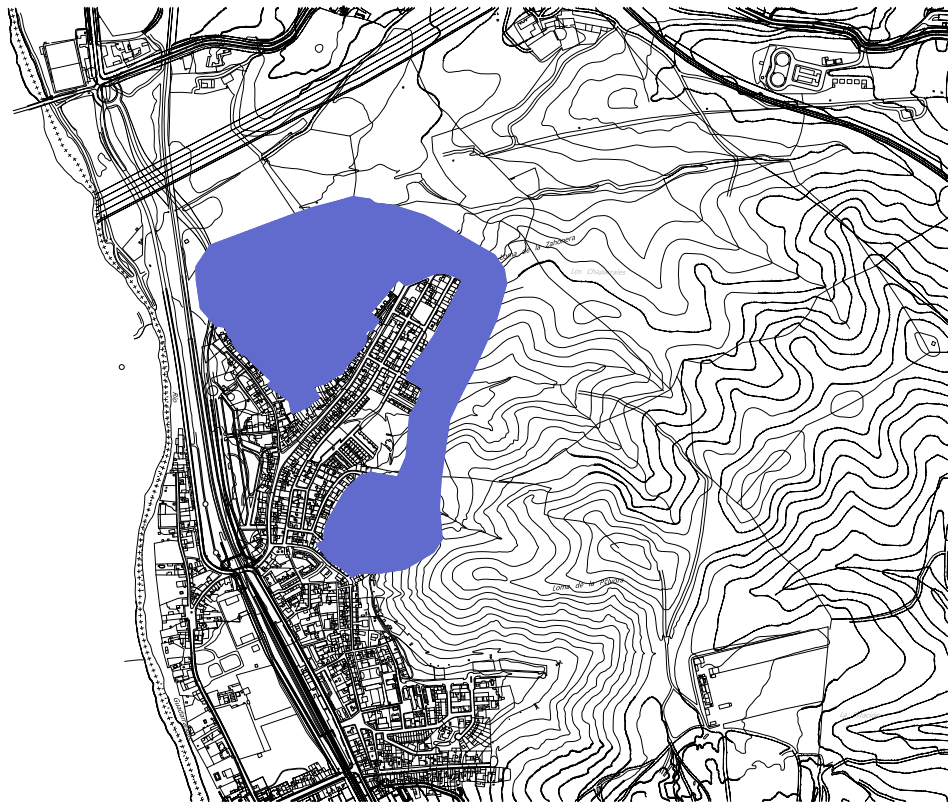






SITUACIÓN:

1:20000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 01 ES 3

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	ZAHONERA
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	30000 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A01100008
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
Edificabilidad:	Rp: 15000 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	135	
Tipología:	MANZANA	
Nº de Plantas:	(B+3)	

Programación:

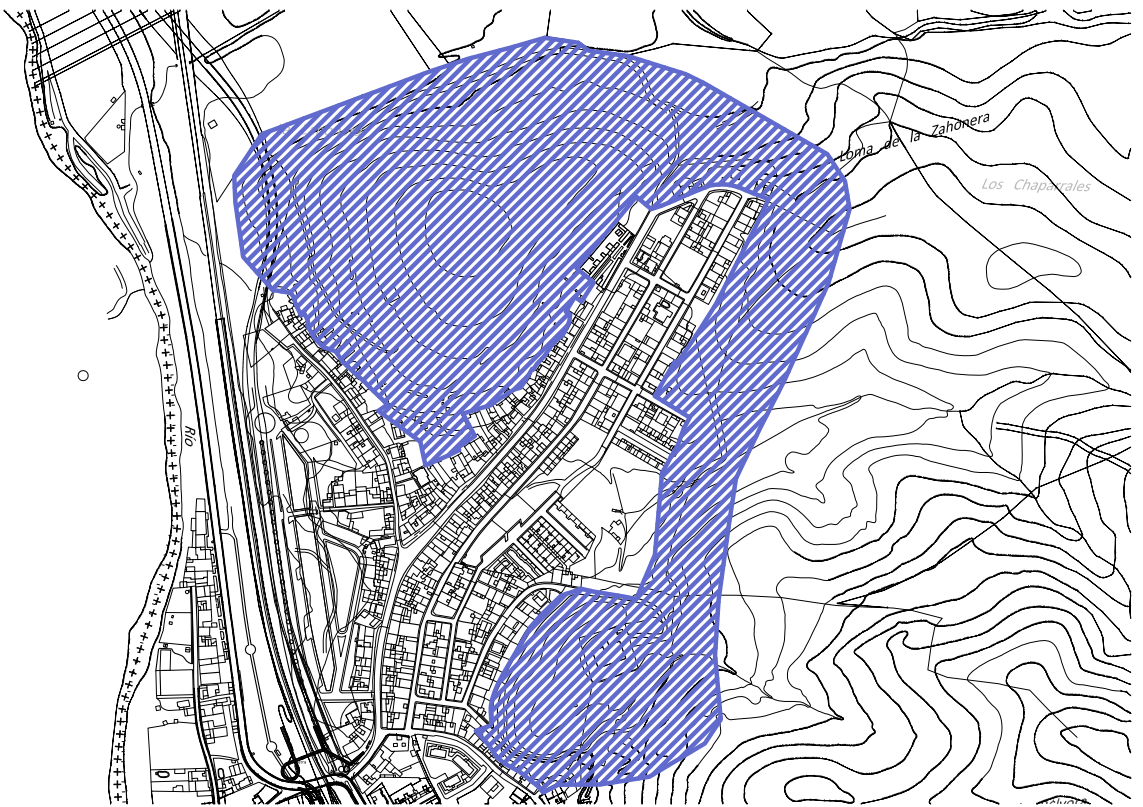
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	PS + PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:10000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN:

1:20000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 01 ES 3

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	ZAHONERA
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	3000 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A01100008
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
Edificabilidad:	Rp: 1500 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	15	
Tipología:	MANZANA	
Nº de Plantas:	(B+3)	

Programación:
---------------

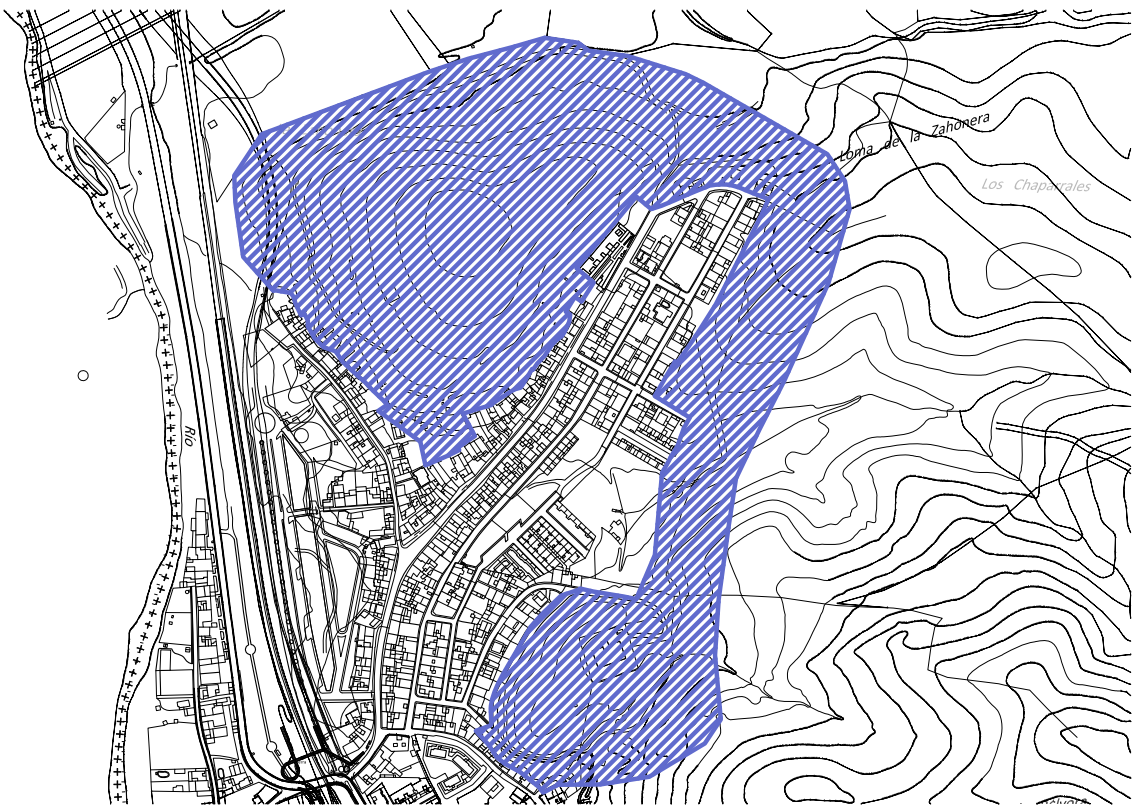
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	10% APROV. MEDIO
Pendiente de Proyecto:	PS + PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:10000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

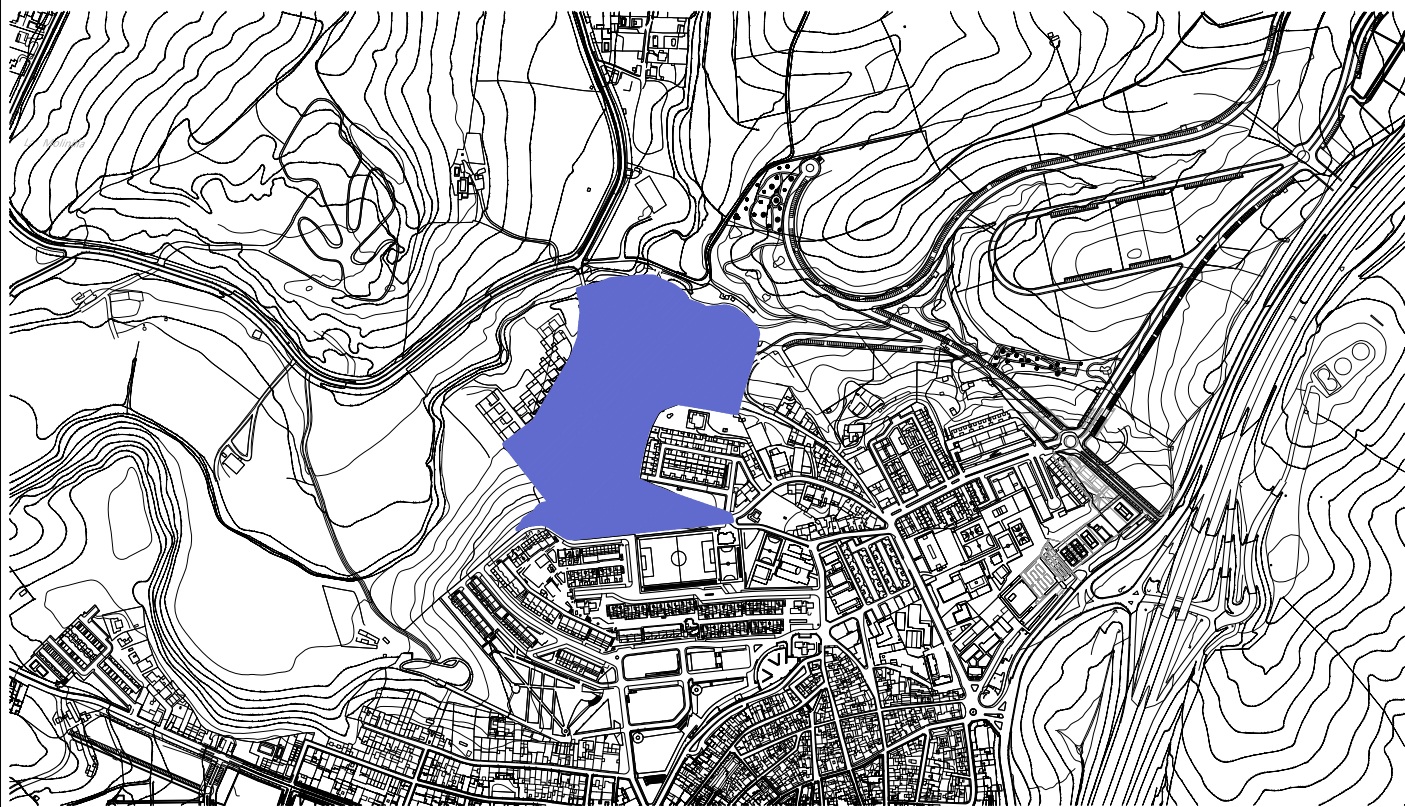






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA - 01.SR.2

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	FUENTE MARIA ESPAÑA
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	15000 M²
Referencia Catastral:	5508801TF8150N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	5400 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	54		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

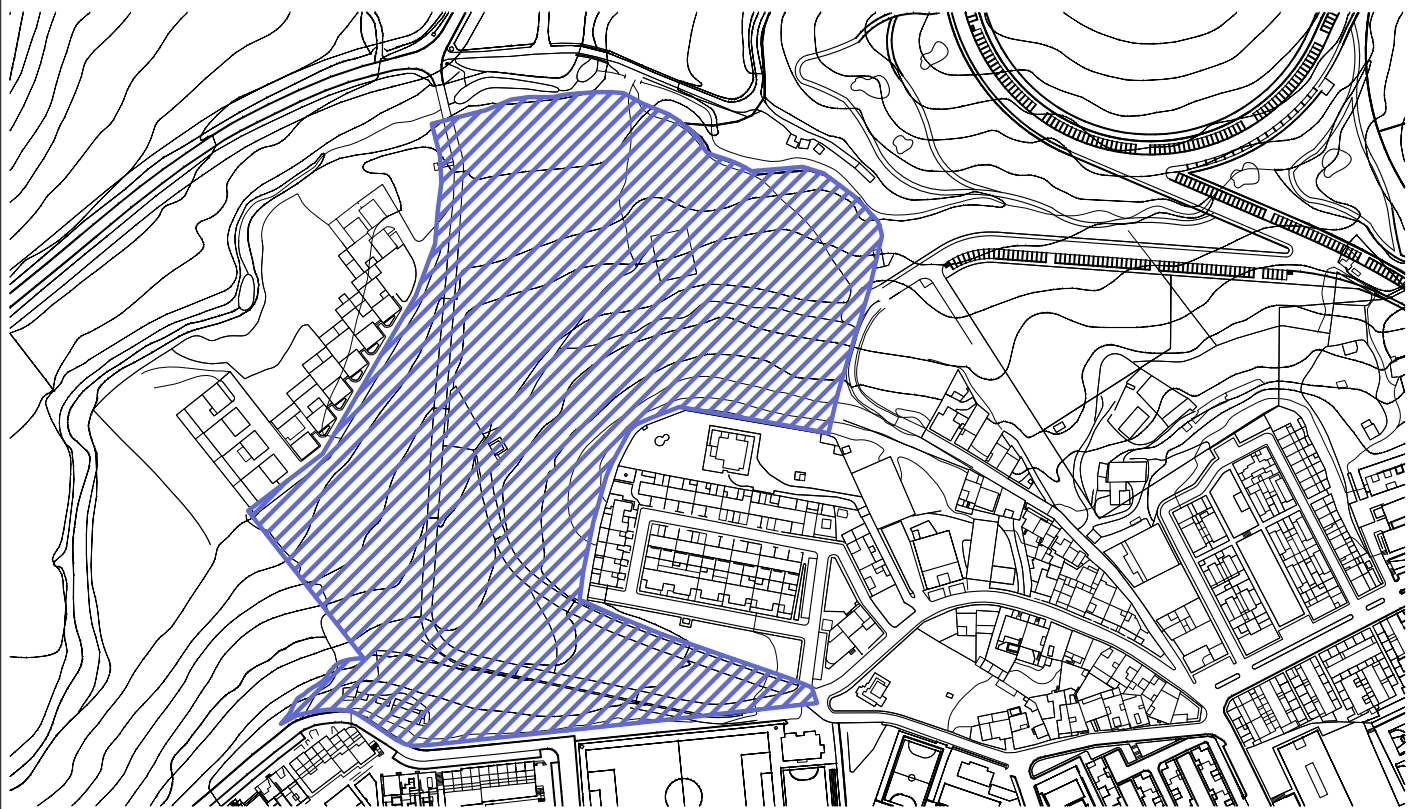
PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:4000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

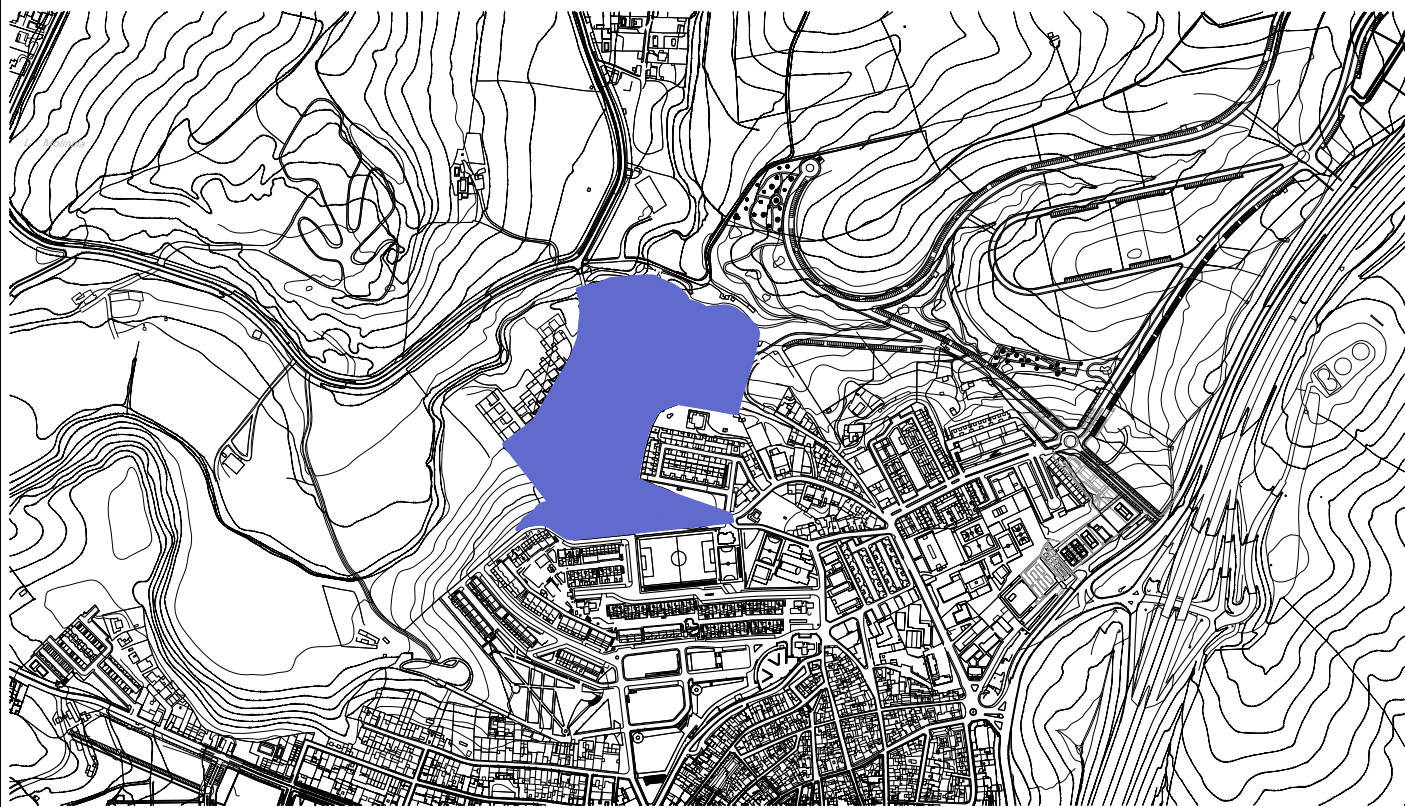






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA - 01.SR.2

Núcleo:	ESTACION
Emplazamiento:	FUENTE MARIA ESPAÑA
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	1500 M²
Referencia Catastral:	5508801TF8150N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	600 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	6		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

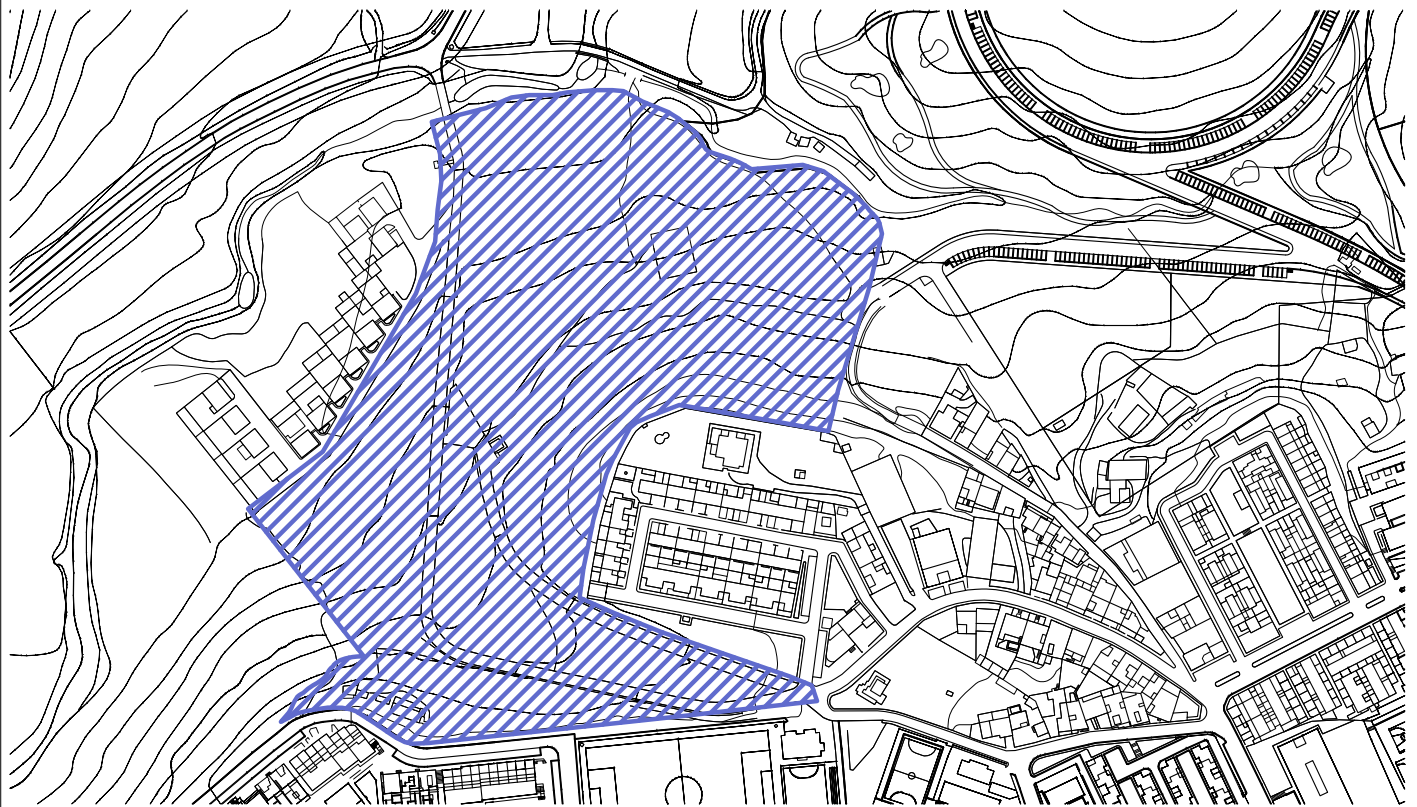
Programación:	
PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	(10% A.M.)
Pendiente de Proyecto:	PP + PU + PR

FOTOGRAFÍAS:



1:4000

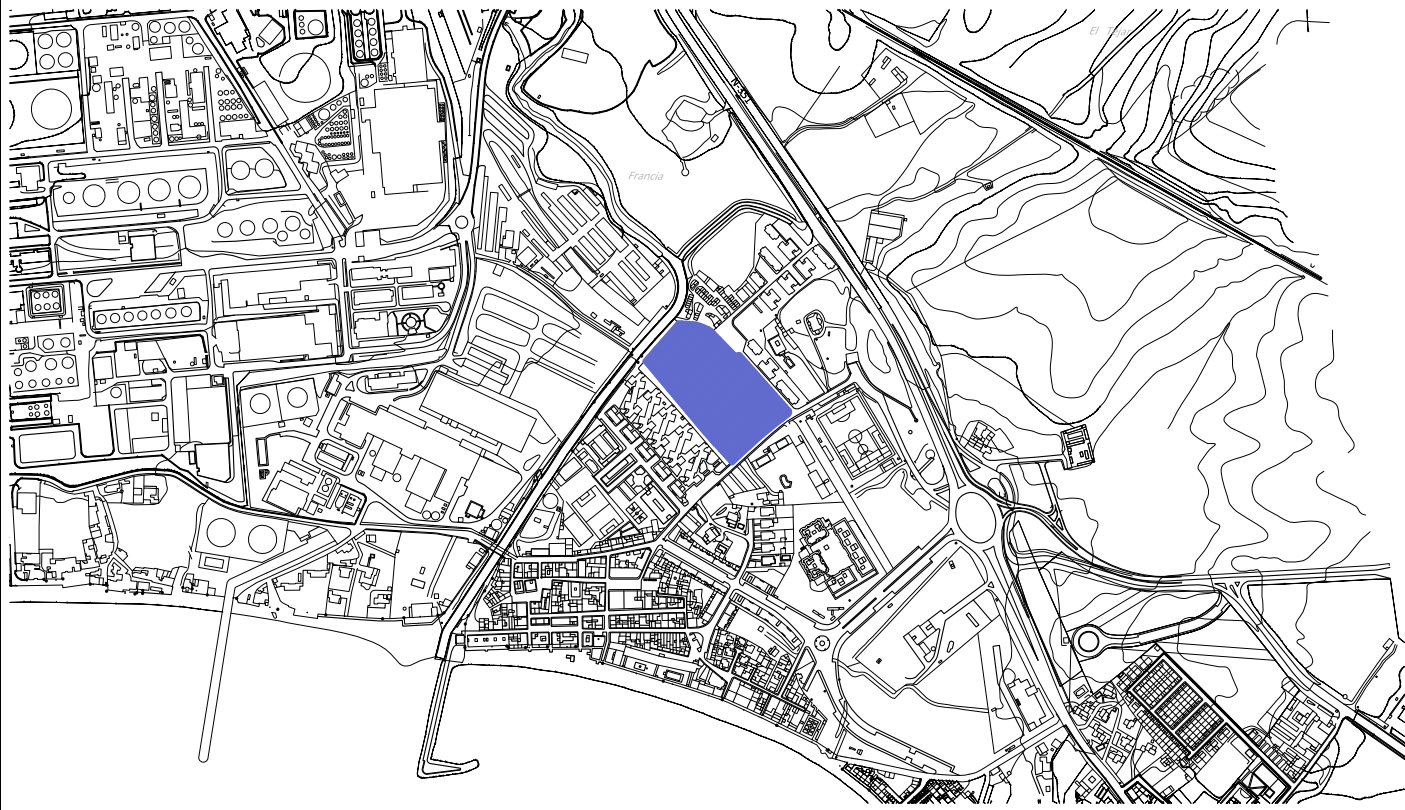
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA UNC.PM.01.UN - HUERTA CARRASCO

Núcleo:	PUENTE MAYORGA
Emplazamiento:	AVENIDA DE LA HISPANIDAD
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	16651 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	5571606TF8057S
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	16651 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	173		
Tipología:	BLOQUE ABIERTO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

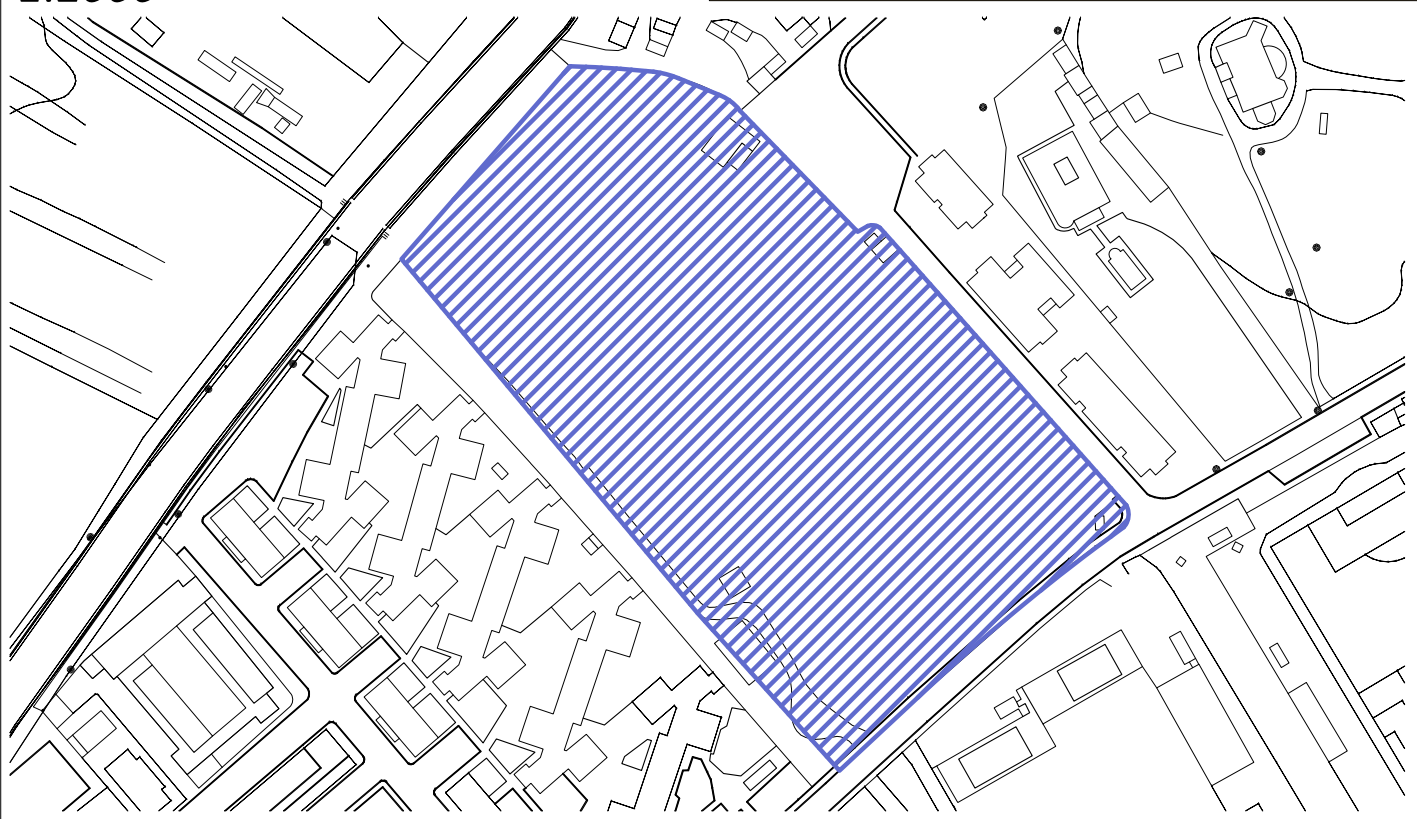
PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:2000

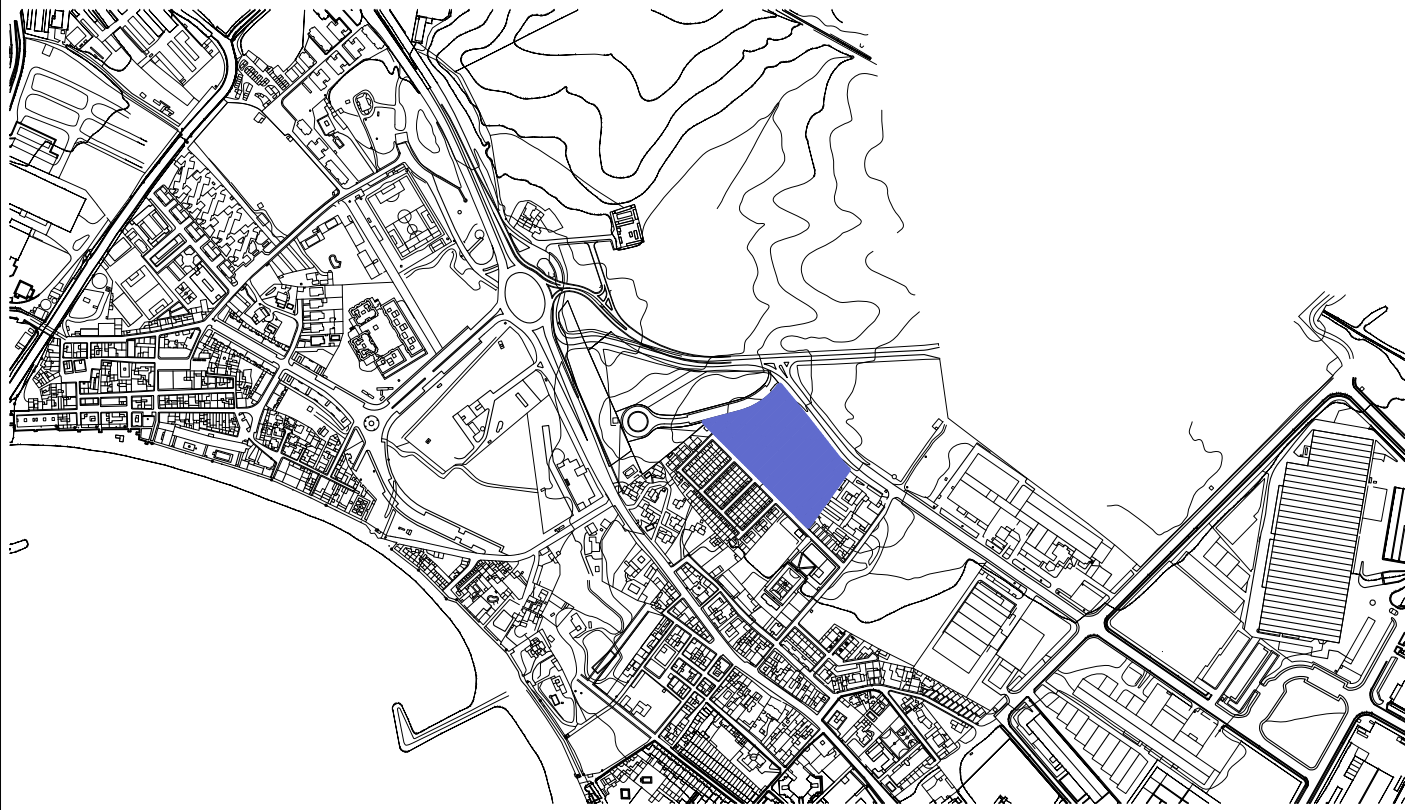
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN: 1:10000



CARACTERÍSTICAS: PARCELA 27.CA - CORTIJO BENALIFE

Núcleo:	CAMPAMENTO
Emplazamiento:	ACCESO POL. IND. CAMPAMENTO. CORTIJO BENALIFE
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	14398 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A00800050
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Edificabilidad:	Rp: 14398 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	150
Tipología:	BLOQUE ABIERTO
Nº de Plantas:	(B+3)

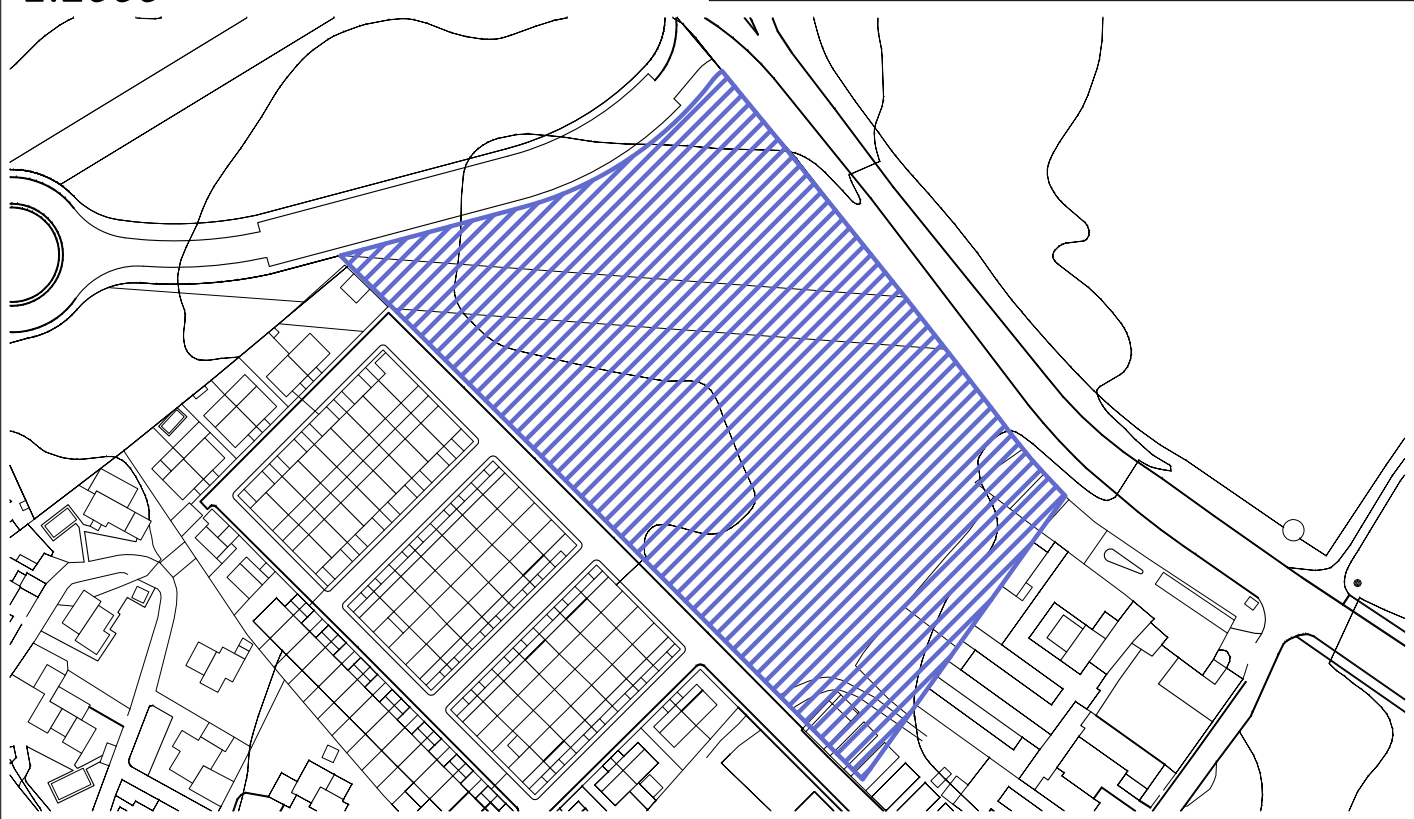
Programación:

PGOU:	INNOVACION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	PP + PU + PR
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



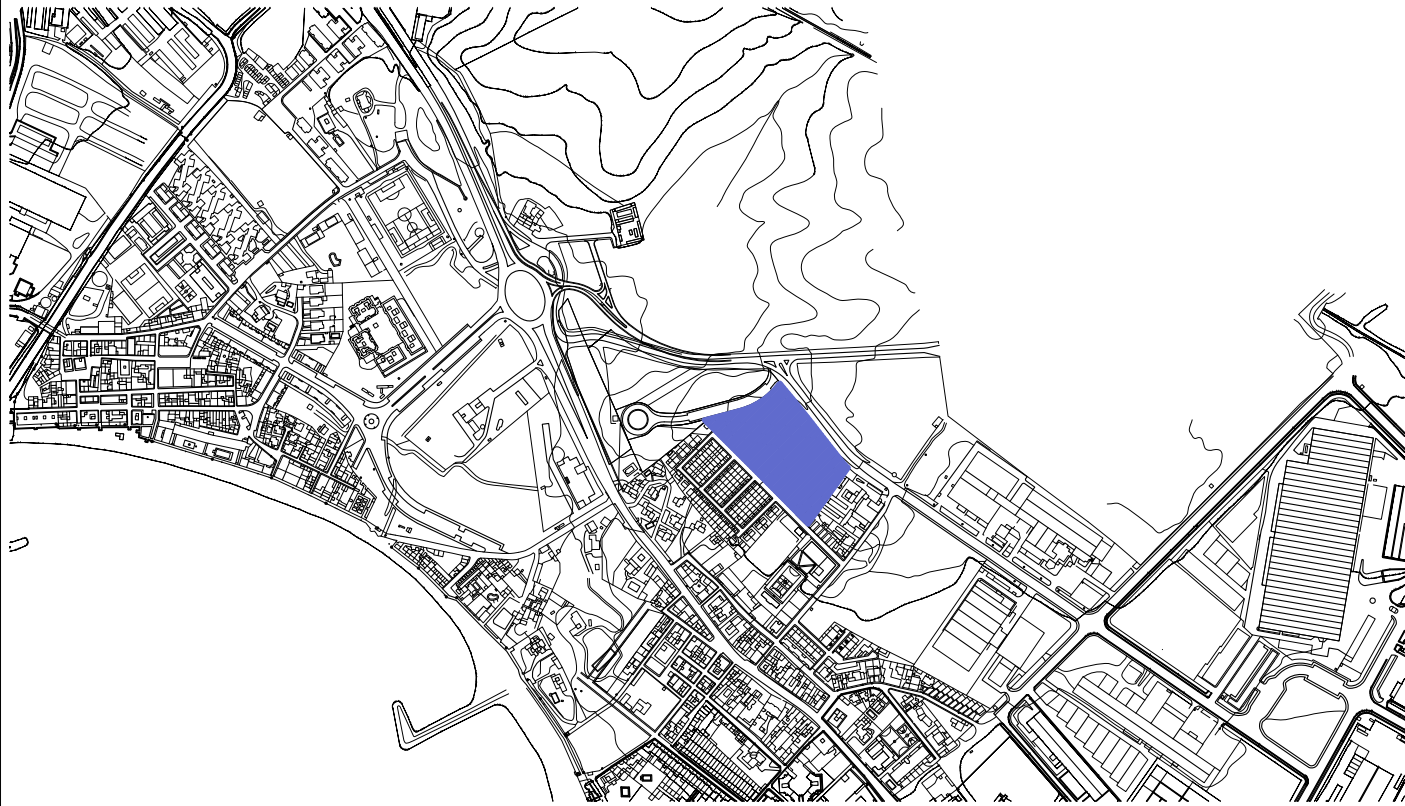
1:2000 SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN: 1:10000



CARACTERÍSTICAS: PARCELA 27.CA - CORTIJO BENALIFE

Núcleo:	CAMPAMENTO
Emplazamiento:	ACCESO POL. IND. CAMPAMENTO. CORTIJO BENALIFE
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	1599 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A00800050
Finca Registral:	--

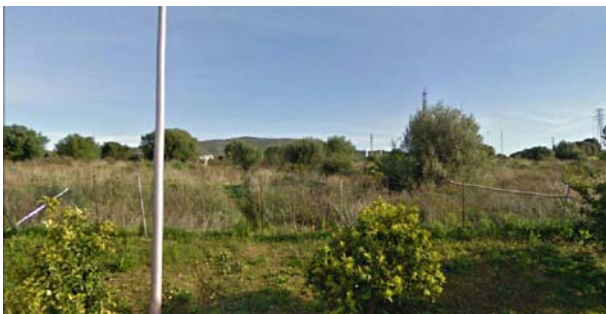
Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	1599 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	16		
Tipología:	BLOQUE ABIERTO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

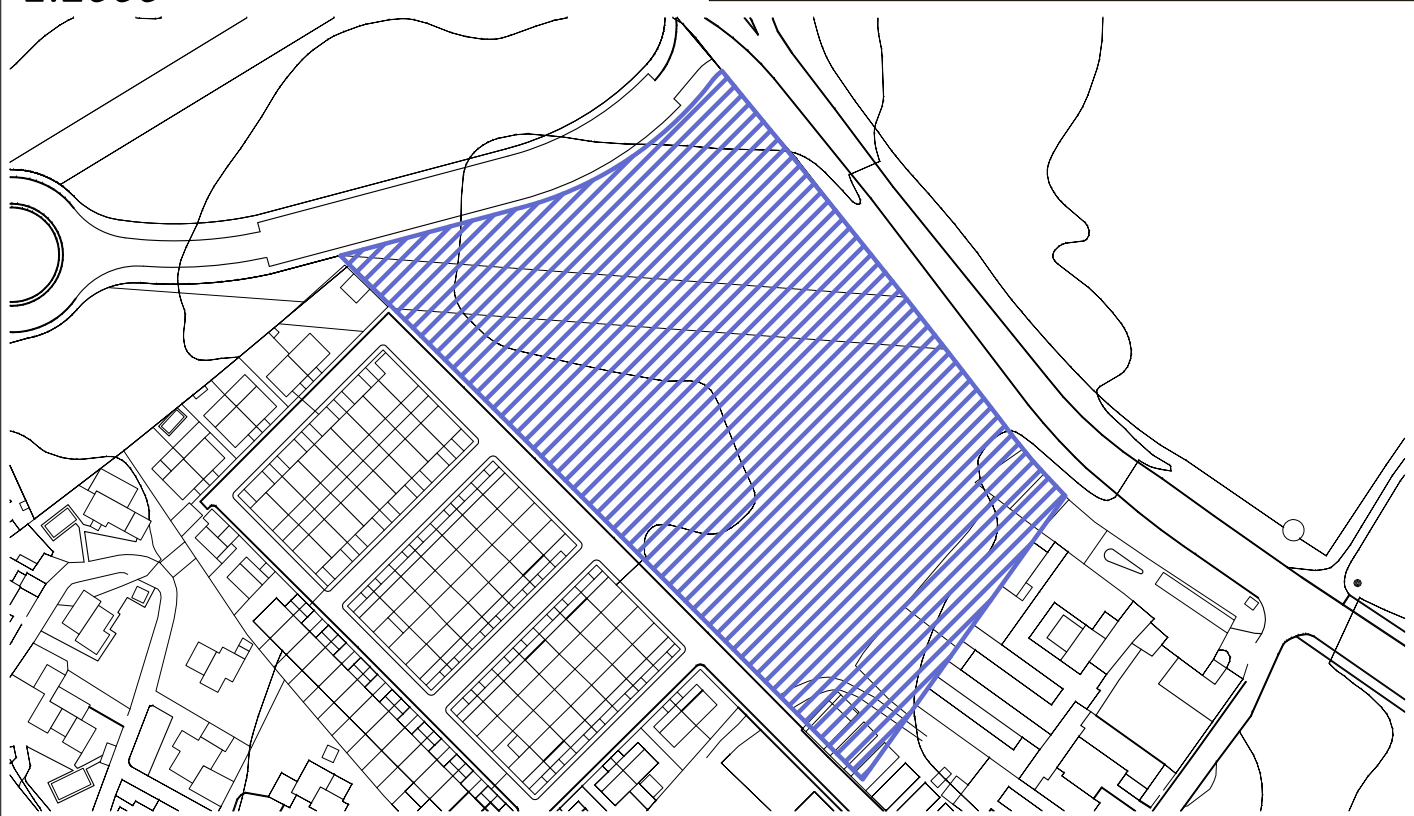
Programación:

PGOU:	INNOVACION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	PP + PU + PR
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



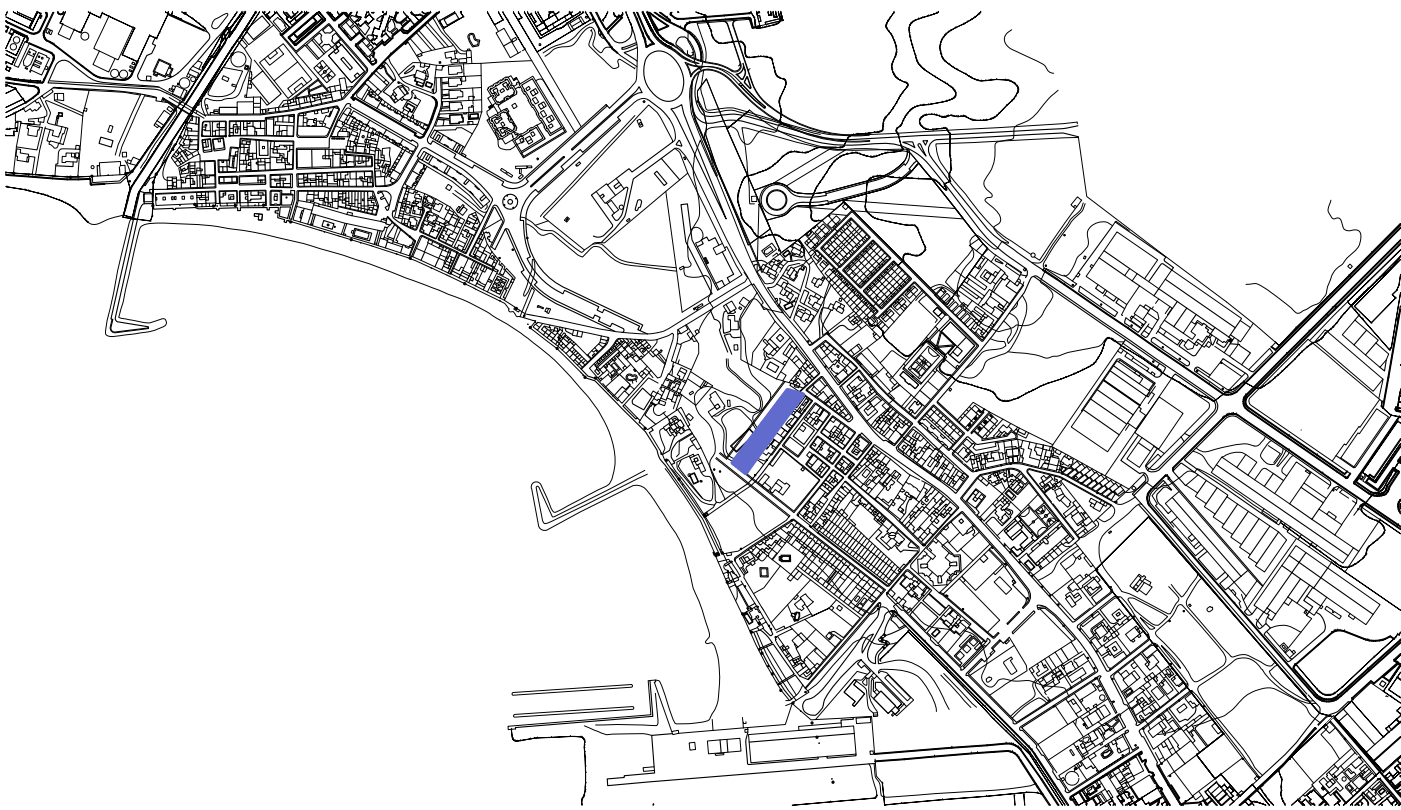
1:2000 SOLAR/EMPLAZAMIENTO:







SITUACIÓN: 1:10000



CARACTERÍSTICAS: PARCELA 07.CA

Núcleo:	CAMPAMENTO
Emplazamiento:	EL PALMERAL
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	2551 M²
Referencia Catastral:	6166117TF8066N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	2551 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	20		
Tipología:	UNIFAMILIAR EN HILERA		
Nº de Plantas:	(B+1+ATICO)		

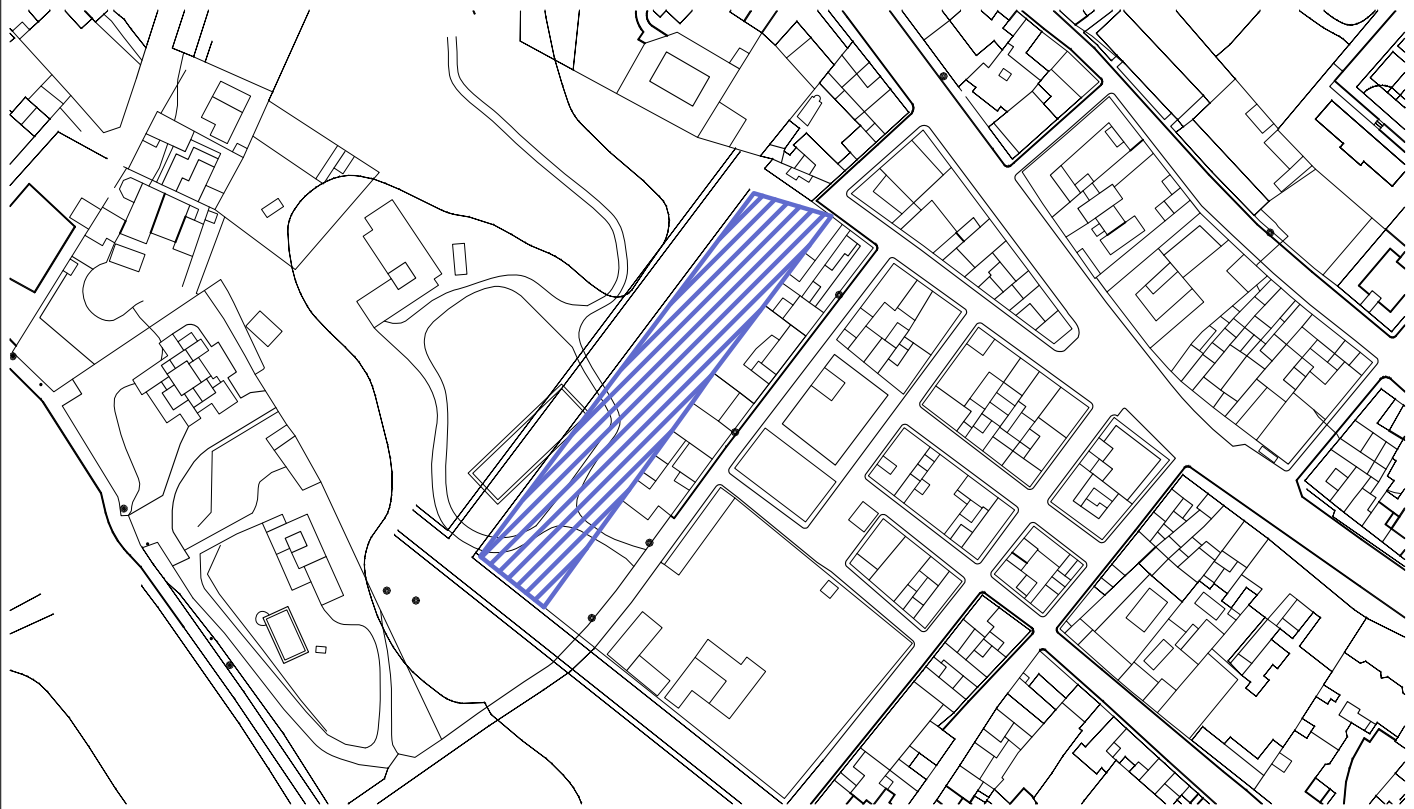
Programación:

PGOU:	REVISION
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:2000 SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

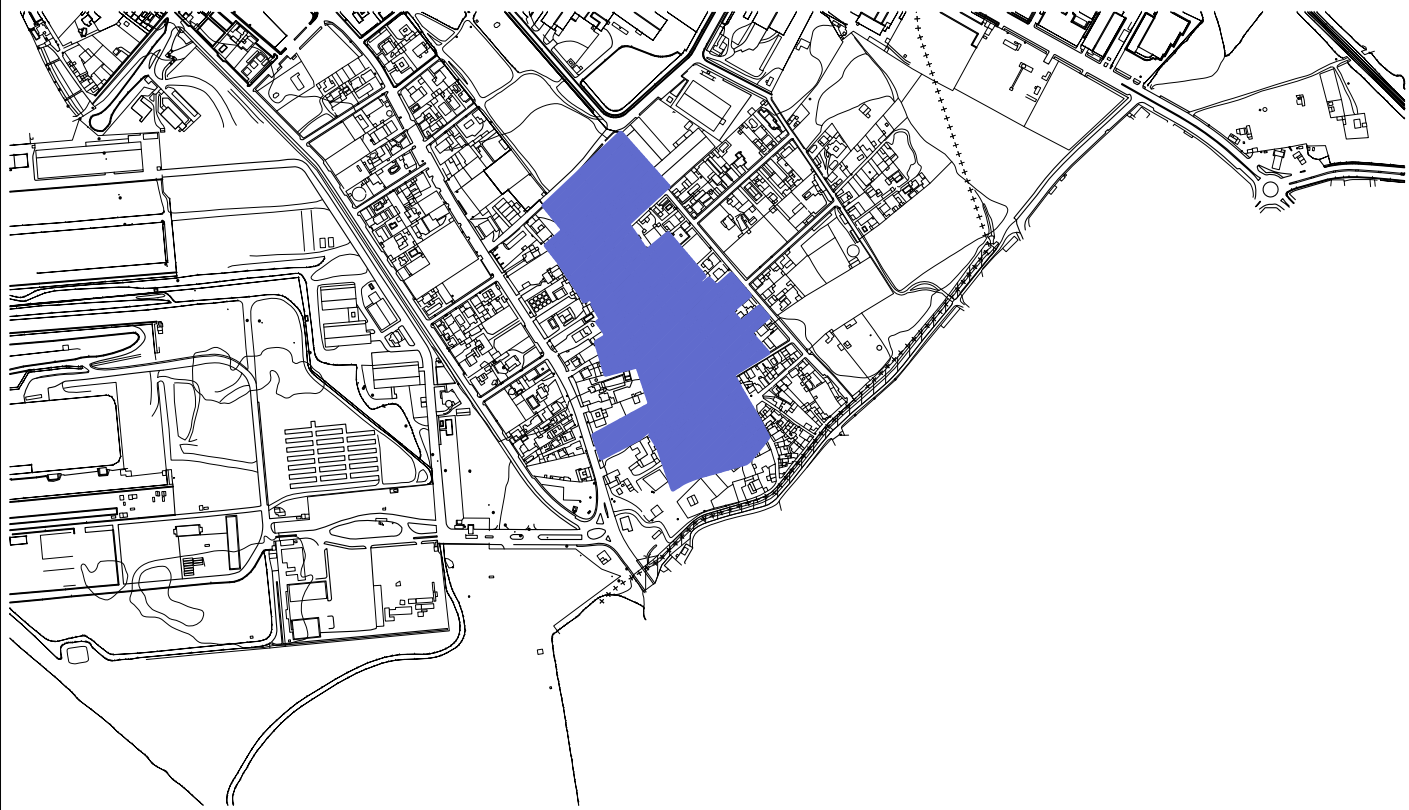






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 16.CA

Núcleo:	CAMPAMENTO
Emplazamiento:	POZO DEL REY
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	10983.60 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	6959735TF8065N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:
-------------------------------

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 10983.60 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	100
Tipología:	UNIFAMILIAR EN HILERA
Nº de Plantas:	(B+1+ATICO)

Programación:
---------------

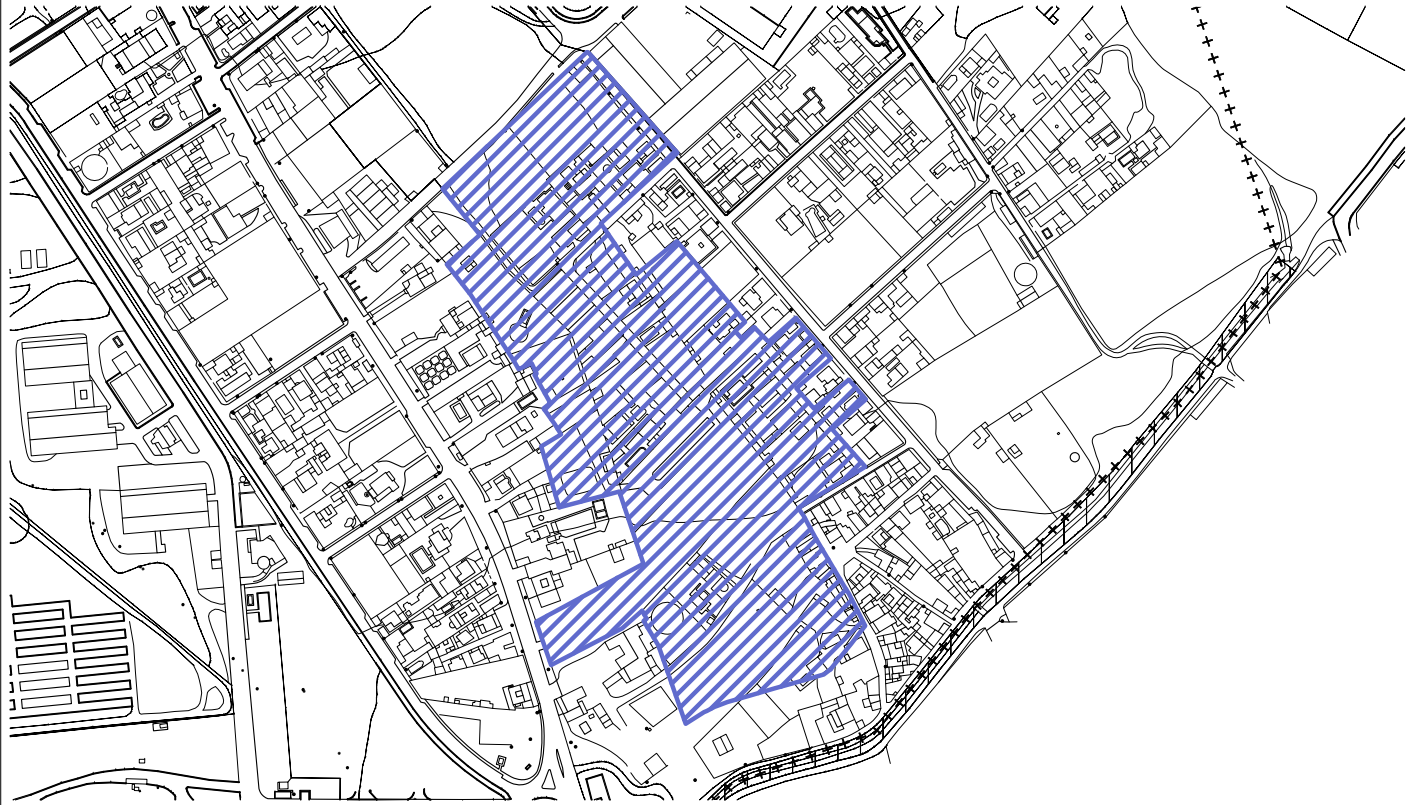
PGOU:	REVISION
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:5000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

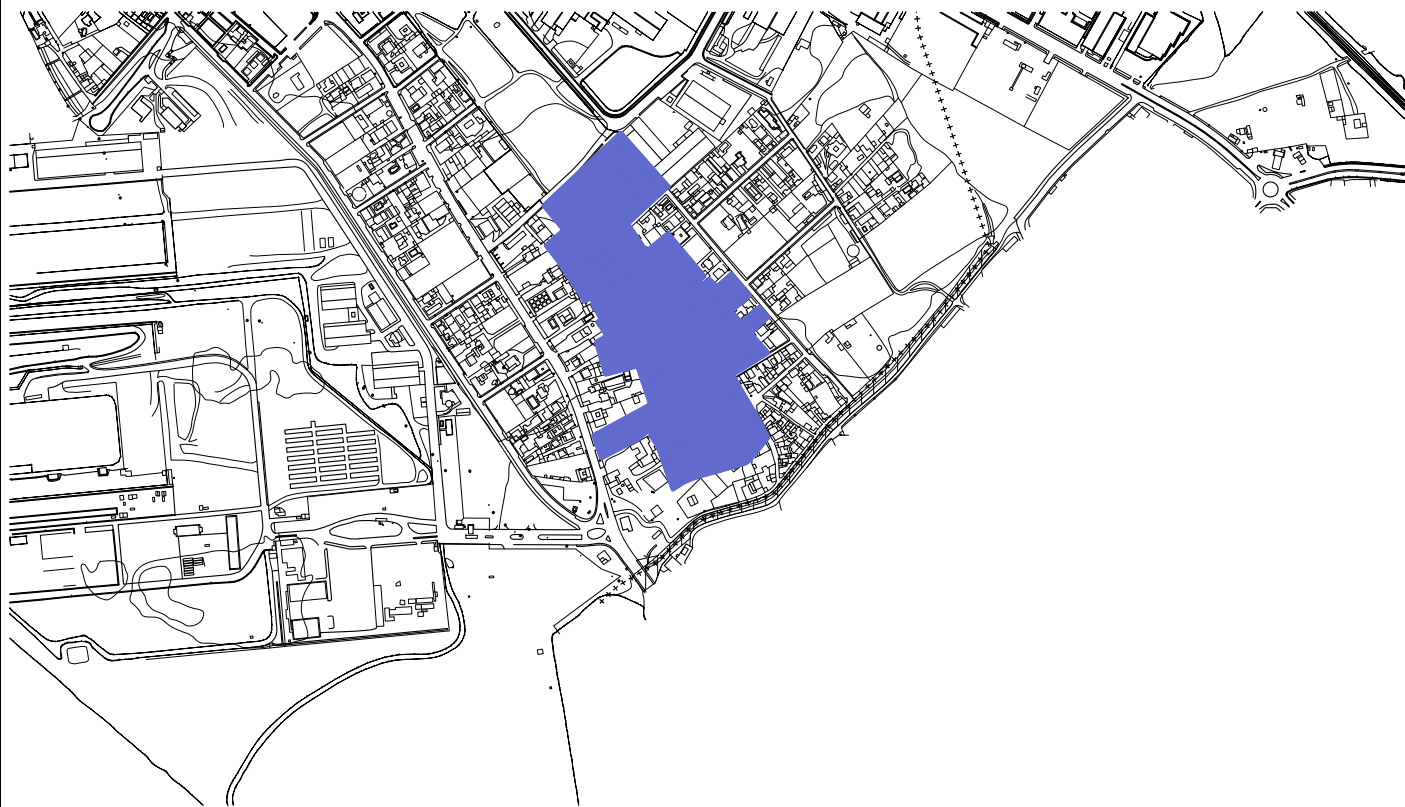






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 16.CA

Núcleo:	CAMPAMENTO
Emplazamiento:	POZO DEL REY
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	1208 M²
Referencia Catastral:	7059503TF8075N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	1208 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	10		
Tipología:	UNIFAMILIAR EN HILERA		
Nº de Plantas:	(B+1+ATICO)		

Programación:

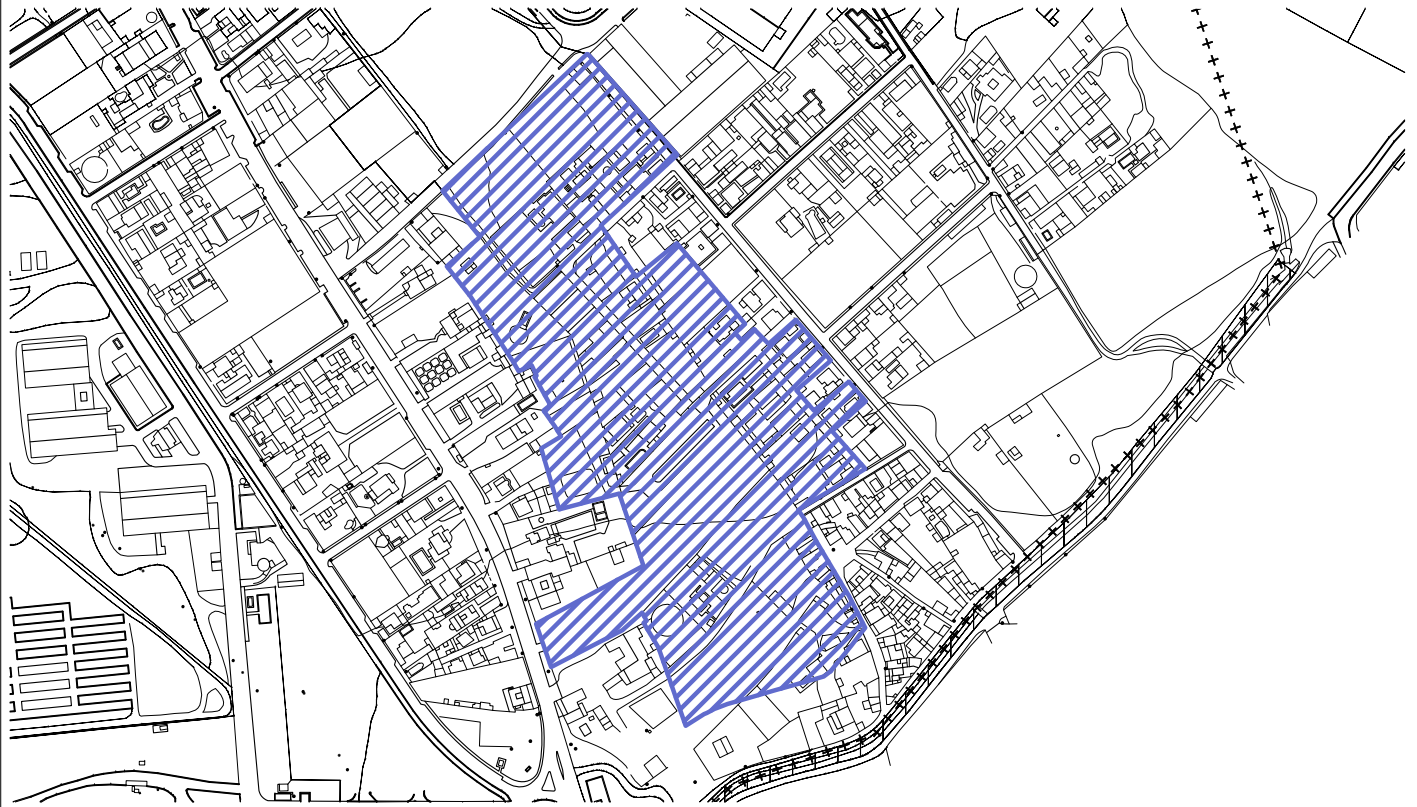
PGOU:	REVISION
Obtenida:	-
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:5000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

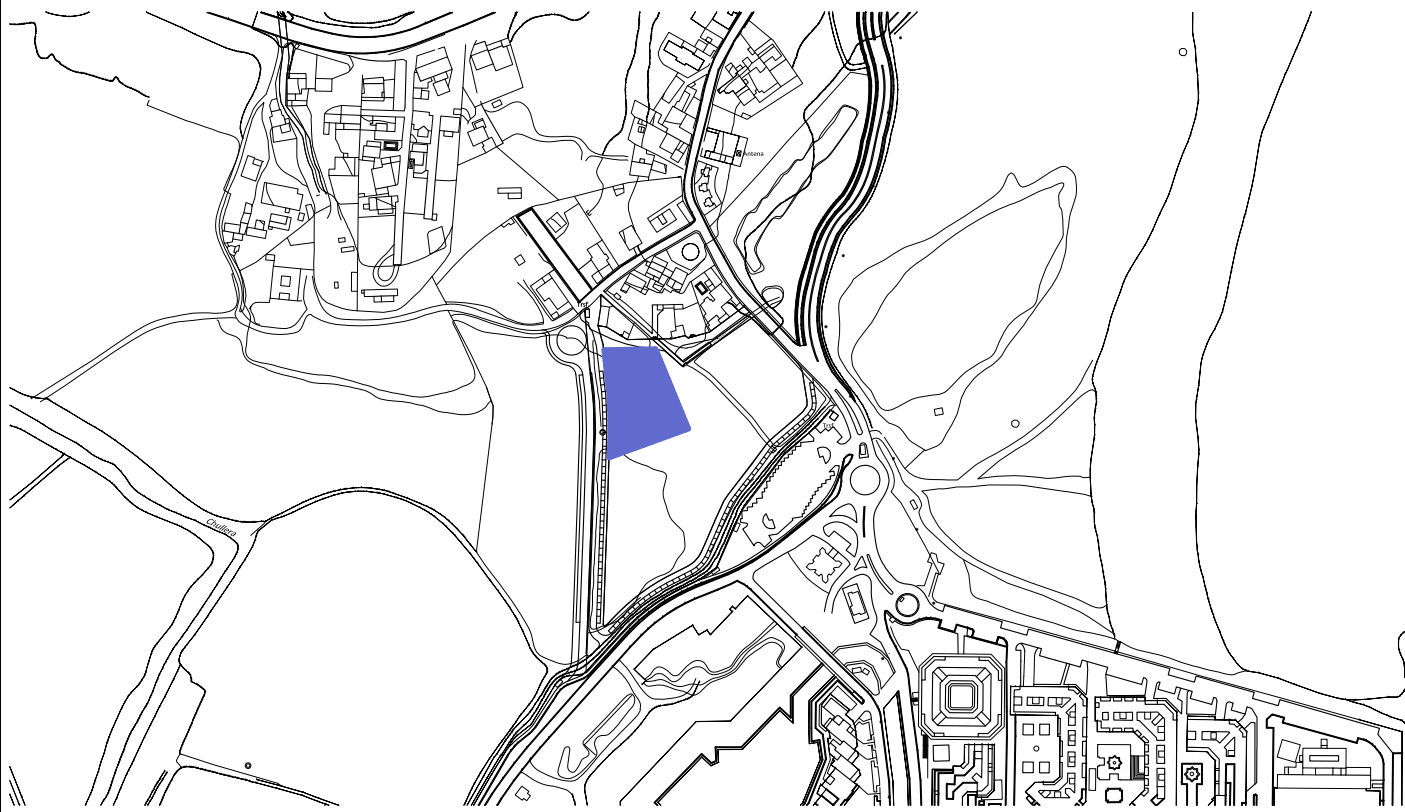






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 23.TG

Núcleo:	TORREGUADIARO
Emplazamiento:	CALLE DE LA TORRE
Titularidad:	AYUNTAMIENTO
Superficies:	2845.55 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A00300094
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	5122 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	50		
Tipología:	BLOQUE AISLADO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

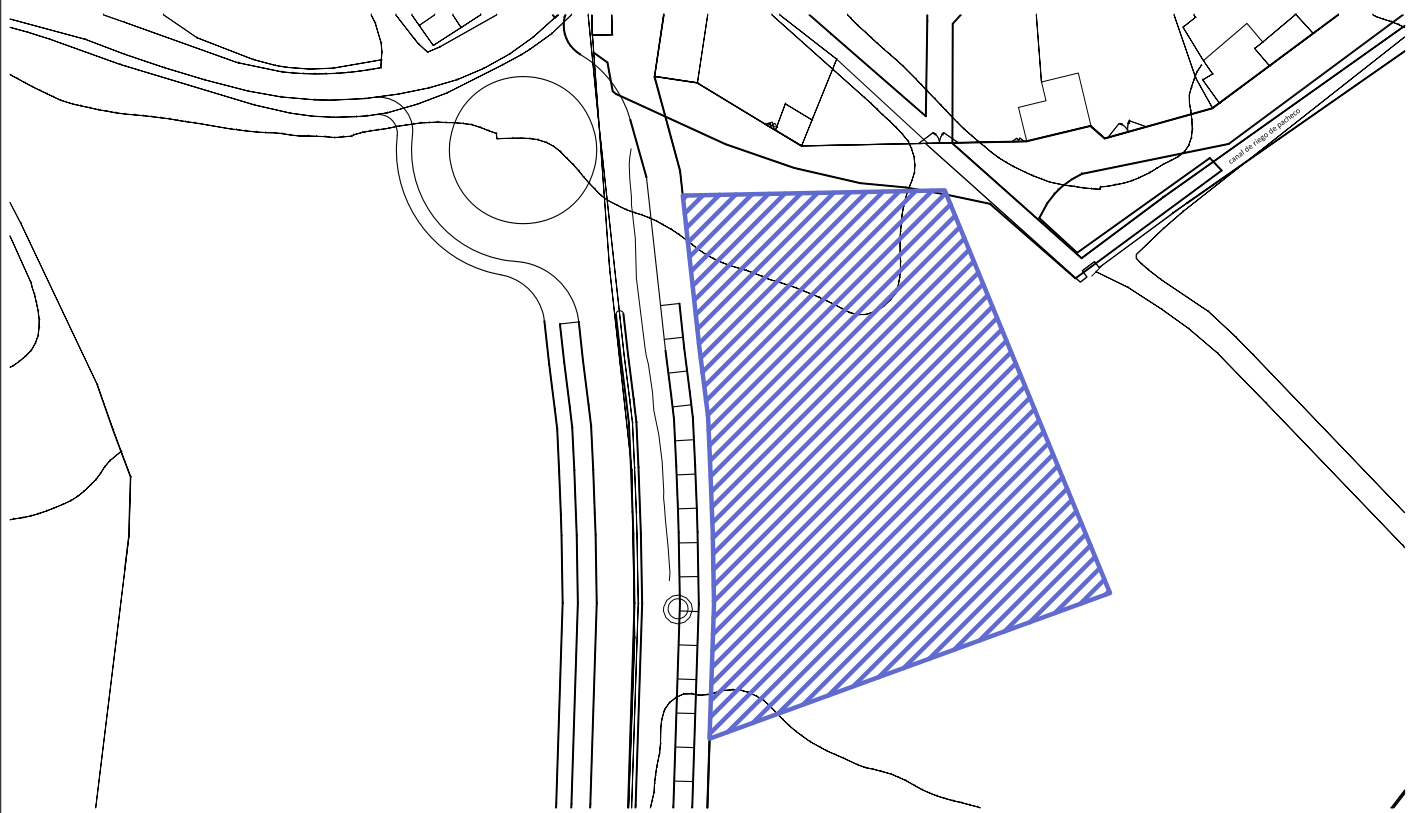
PGOU:	INNOVACION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	PP + PU + PR
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

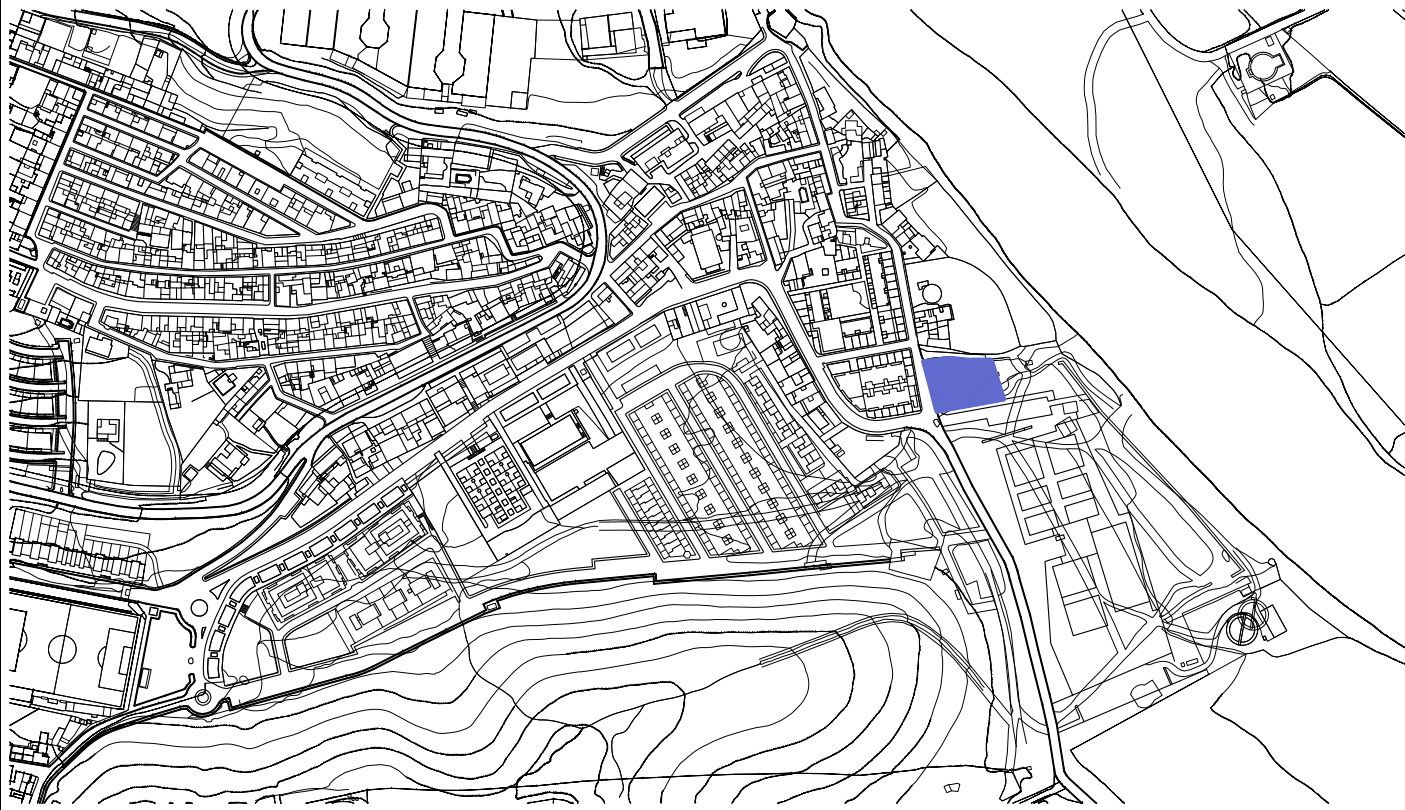
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 11.GD

Núcleo:	GUADIARO
Emplazamiento:	RECINTO FERIAL
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	1447.35 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	3797101TF9139N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	
Edificabilidad:	Rp: 3923.70 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	32	
Tipología:	BLOQUE AISLADO	
Nº de Plantas:	(B+3)	

Programación:

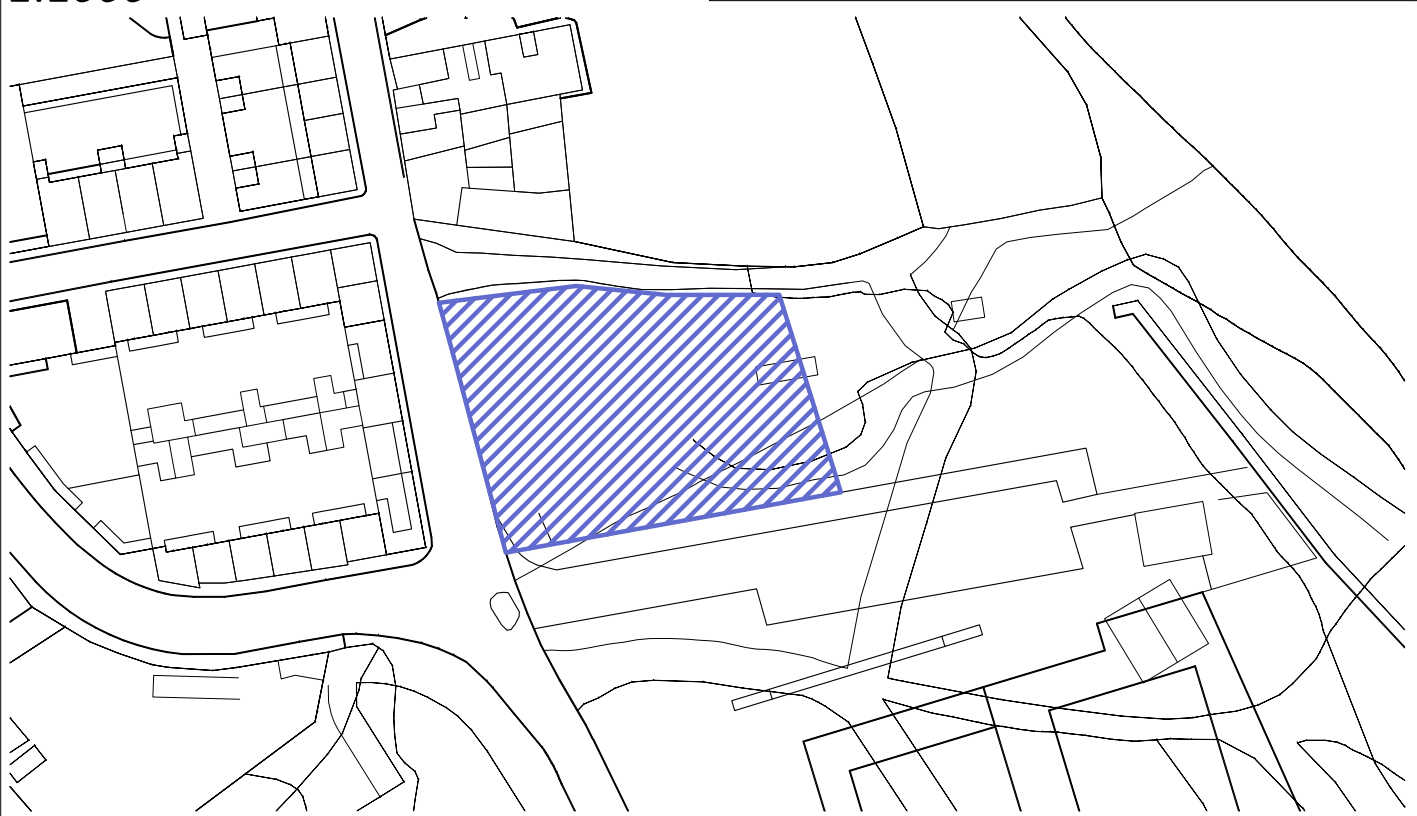
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

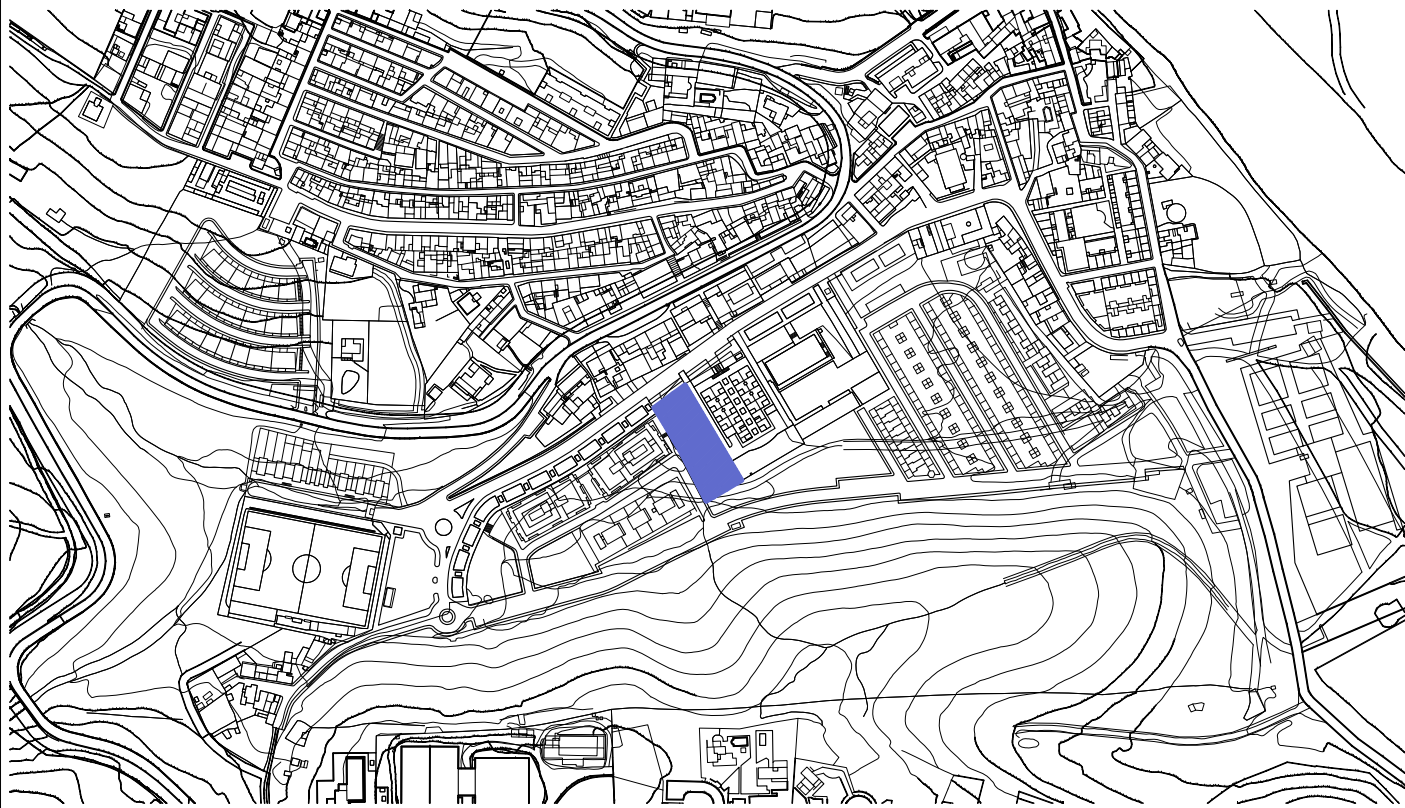






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 04.GD

Núcleo:	GUADIARO
Emplazamiento:	AVENIDA TIERNO GALVAN
Titularidad:	AVRA
Superficies:	1888 M²
Referencia Catastral:	3396305TF9139N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:			
Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO		
Edificabilidad:	Rp:	2832 M²/t	Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	30		
Tipología:	BLOQUE AISLADO		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:	
PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	PENDIENTE DE REVERSION POR PARTE DE AVRA
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

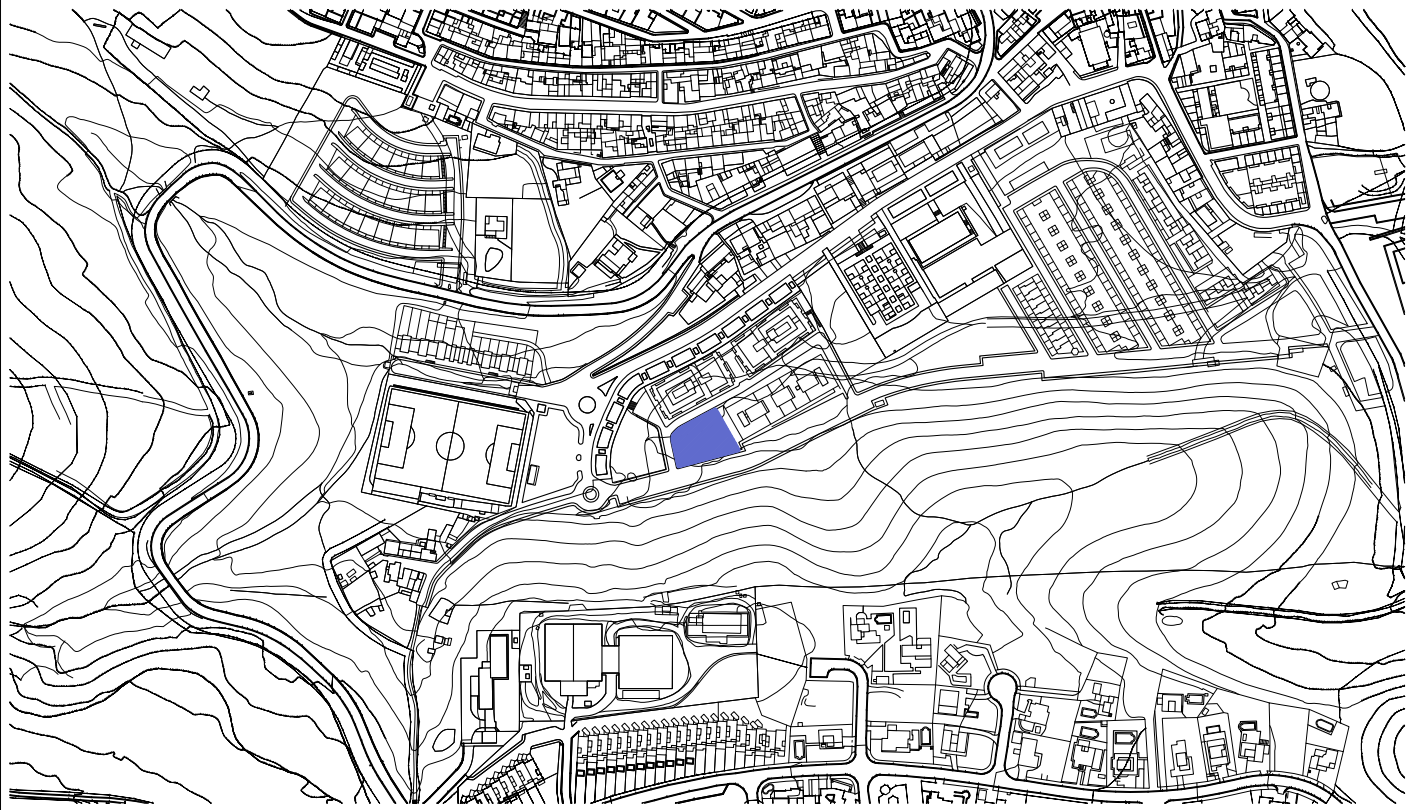
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 10.GD

Núcleo:	GUADIARO
Emplazamiento:	SUB PARCELA A.2 - 10.GD
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	961.45 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	3296323TF9139N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 2323.35 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	24
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:

PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	-
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

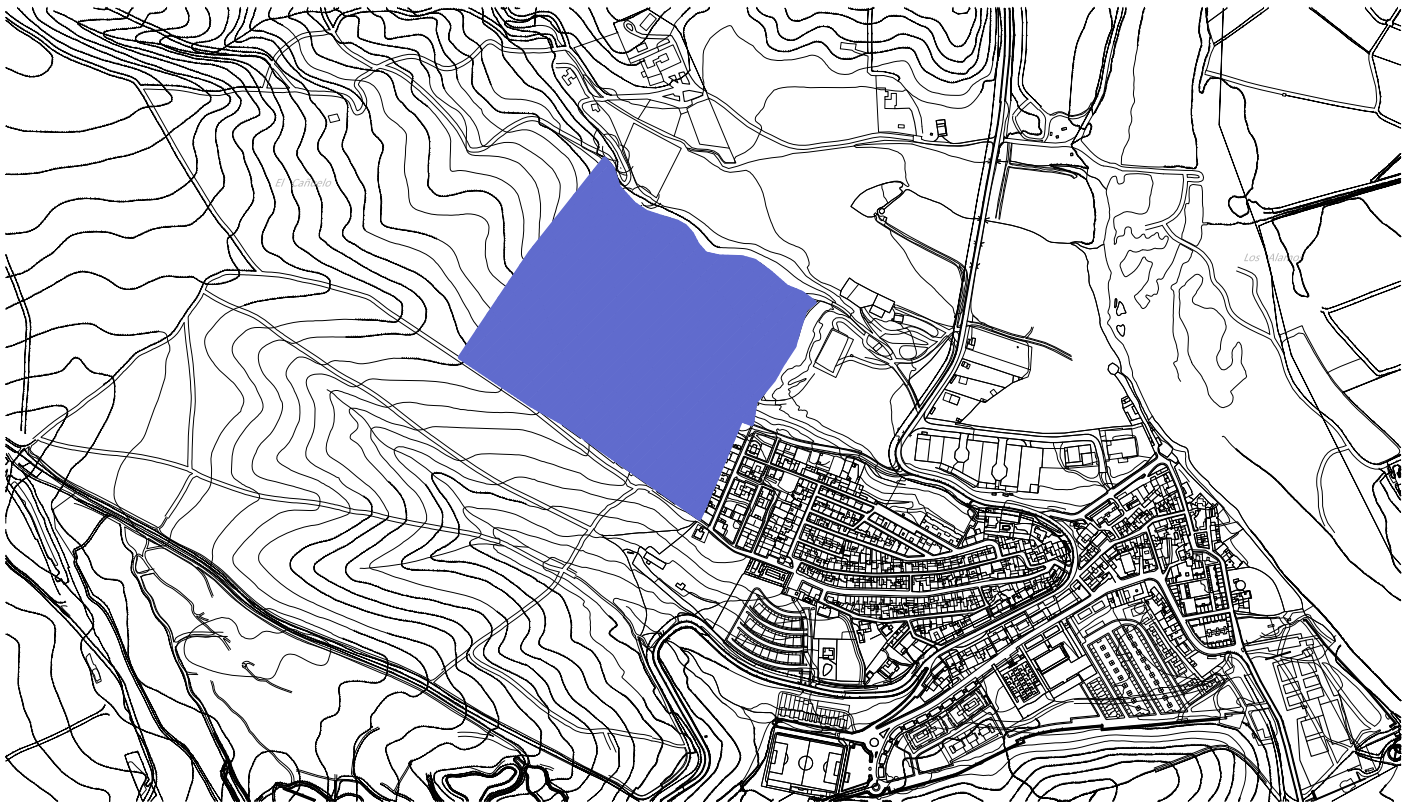






SITUACIÓN:

1:10000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 01.GD

Núcleo:	GUADIARO
Emplazamiento:	EL CAÑUELO
Titularidad:	EMROQUE
Superficies:	145493 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	11033A00100034
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
Edificabilidad:	Rp:	43200 M <sup>2</sup> /t	Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	450		
Tipología:	MANZANA		
Nº de Plantas:	(B+3)		

Programación:

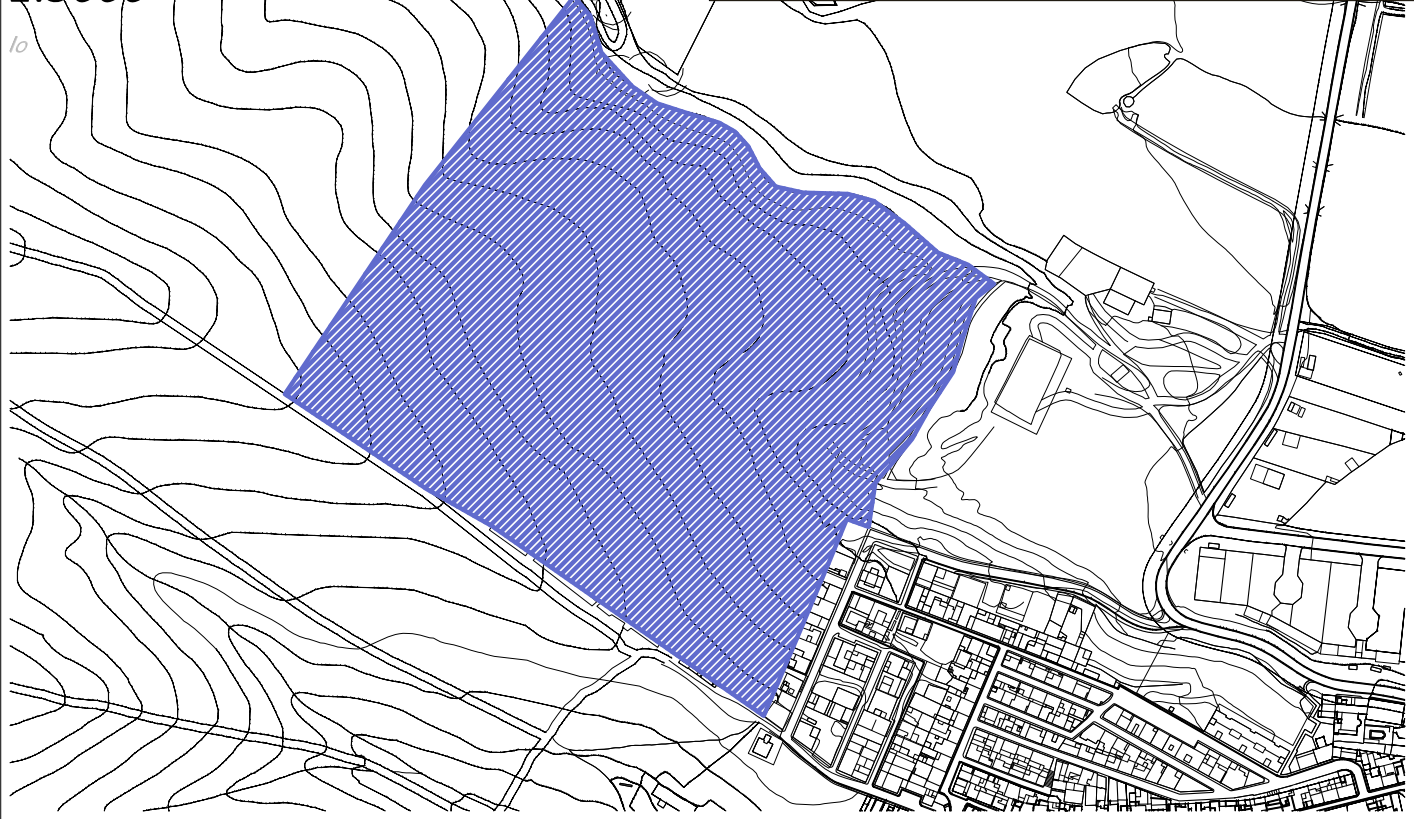
PGOU:	REVISION
Obtenida:	SI
Pendiente de Obtener:	COMPENSACIÓN DE LA EXENCIÓN 20-SO-D, 27-SO y NU-19
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:5000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:

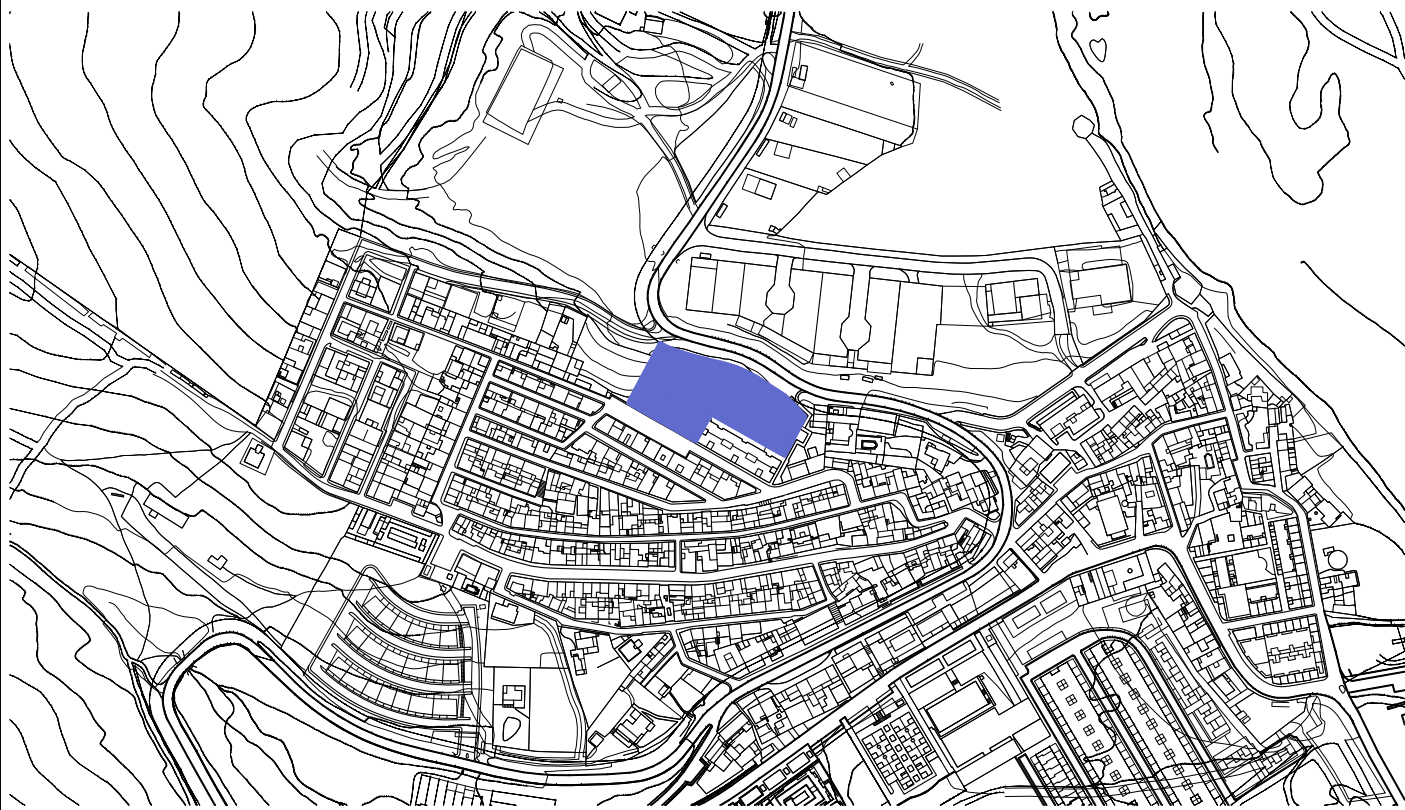






SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA 03.GD

Núcleo:	GUADIARO
Emplazamiento:	CALLE AGUAS MARINAS
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	4440 M²
Referencia Catastral:	3199601TF9139N
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 6000 M²/t    Te: - M²/t
Nº de Viviendas:	62
Tipología:	MANZANA
Nº de Plantas:	(B+3)

Programación:

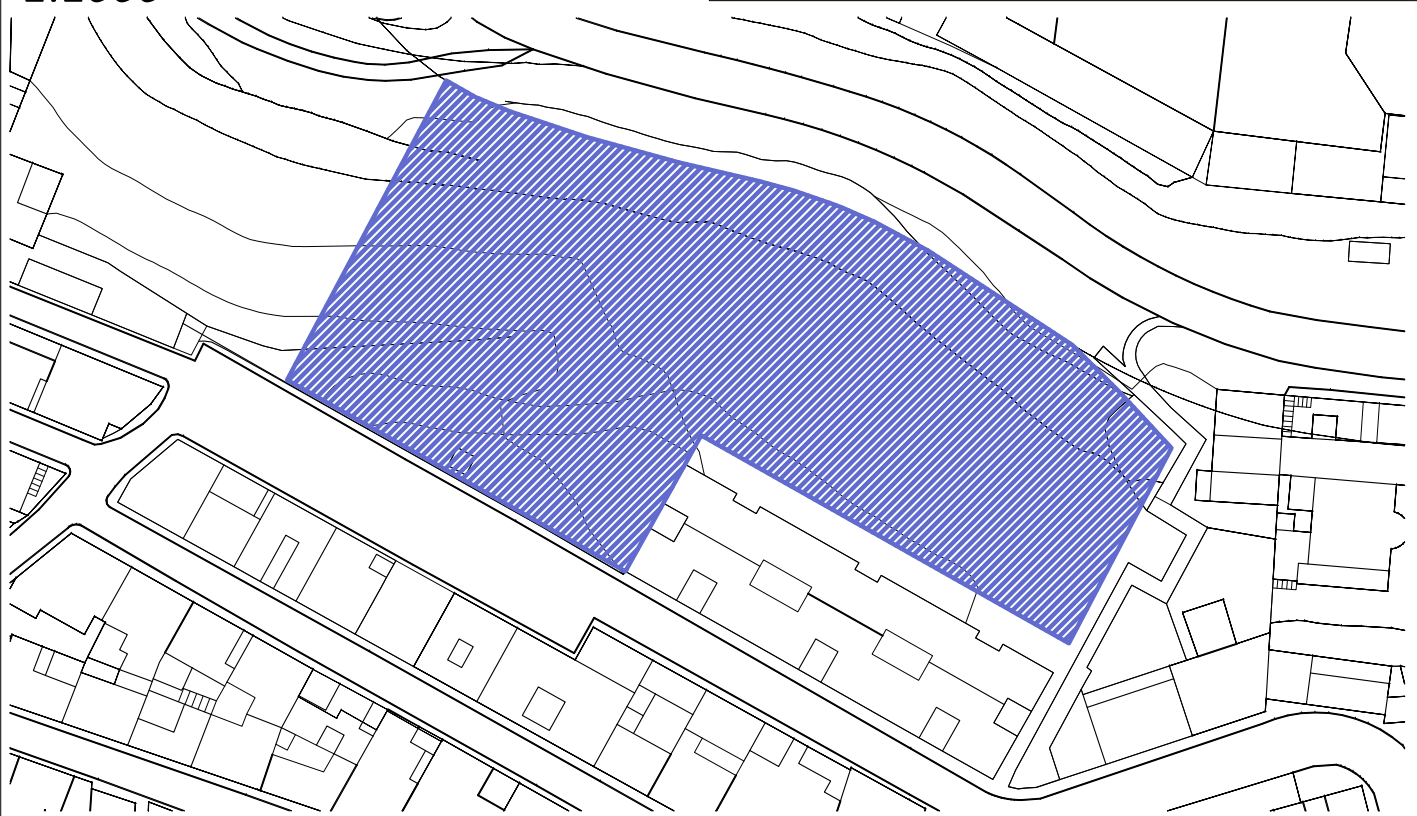
PGOU:	REVISION
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	CONVENIO SOTOGRANDE, S.A.
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

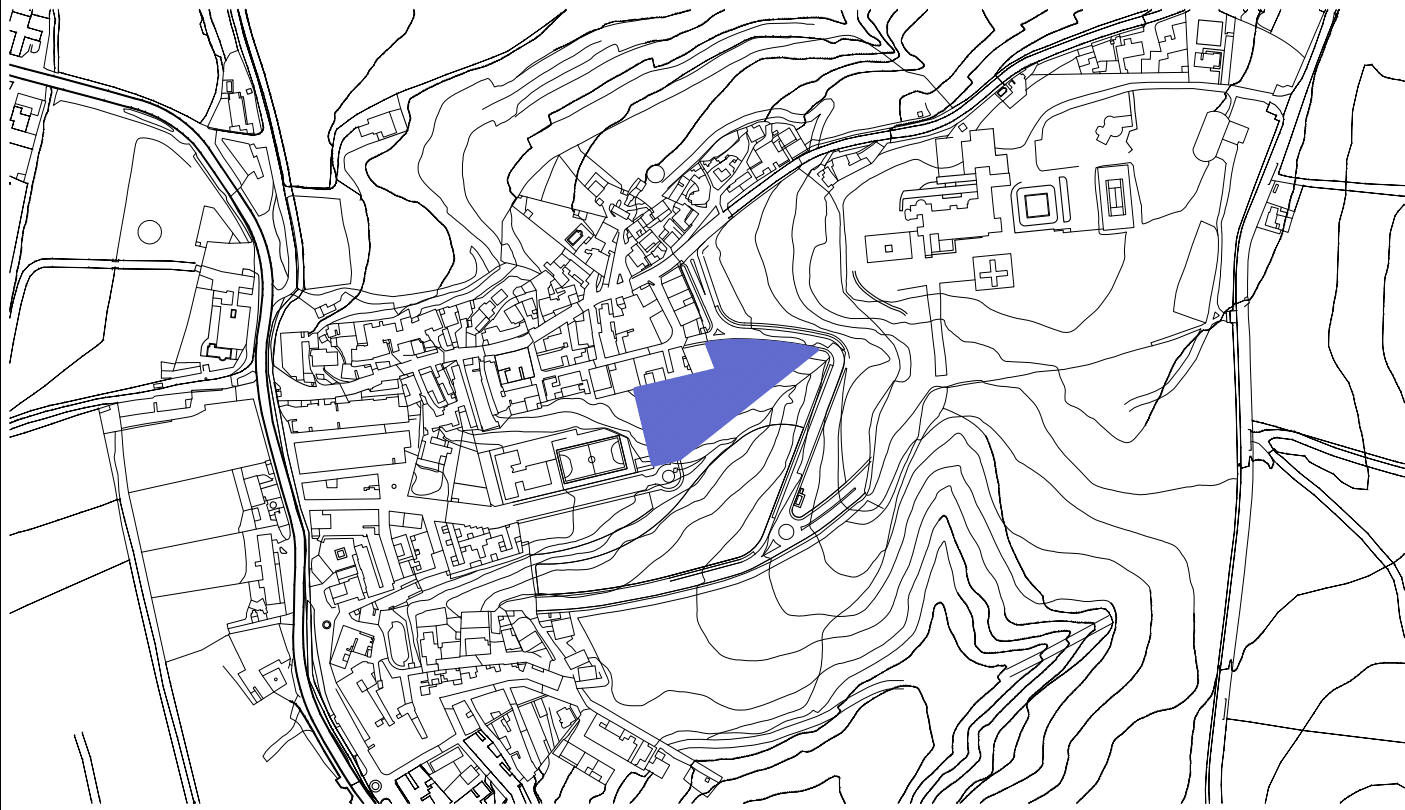
SOLAR/EMPLAZAMIENTO:





SITUACIÓN:

1:5000



CARACTERÍSTICAS:

PARCELA TA

Núcleo:	SAN ENRIQUE
Emplazamiento:	008 SE (PP SAN ENRIQUE)
Titularidad:	PRIVADA
Superficies:	4200 M <sup>2</sup>
Referencia Catastral:	--
Finca Registral:	--

Determinaciones Urbanísticas:

Clasificación del Suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Edificabilidad:	Rp: 4707.60 M <sup>2</sup> /t Te: - M <sup>2</sup> /t
Nº de Viviendas:	53
Tipología:	BLOQUE AISLADO
Nº de Plantas:	(B+2) + 50% 3ª

Programación:

PGOU:	VIGENTE
Obtenida:	NO
Pendiente de Obtener:	--
Pendiente de Proyecto:	-

FOTOGRAFÍAS:



1:1000

SOLAR/EMPLAZAMIENTO:



## 14.0 MEDIDAS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El Real Decreto 233/2013, establece tres programas relativos a la mejora del parque de viviendas existentes:

- 4.- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- 5.- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.
- 6.- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.

Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos

Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plana Andaluz.

El Ayuntamiento de San Roque ha aprobado diversas ordenanzas tendentes a la mejora del parque edificatorio, concretamente:

- Ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios en el municipio de San Roque, provincia de Cádiz (entrada en vigor 20 de diciembre 2012)

**Subvención municipal a la rehabilitación de viviendas.-** Las viviendas que obtengan calificación autonómica para acogerse a alguno de los programas de rehabilitación del Plan Estatal o el Plan Autonómico de Vivienda, gozarán de una subvención municipal no reembolsable, compatible con la ya obtenida por otros planes de hasta **2.000 € por vivienda rehabilitada**, conforme a lo establecido en el Estudio Económico Financiero y hasta un total de 238 uds. en el primer quinquenio del Plan. En ningún caso la suma de las subvenciones obtenidas de todas las Administraciones Públicas podrán superar el costo de la actuación. Dicha subvención se reconocerá con la Calificación Definitiva de la actuación.





## **15.0 ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS**

El Real Decreto 233/2013 en su artículo 38, establece ayudas para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas. Dichas ayudas consisten en una subvención al realojo de hasta 4.000 € anuales, con un máximo de 3 años, por unidad de convivencia a realojar.

Los promotores de cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente PMVS, que apareje el realojo de familias, deberán contar en su estudio económico con partida suficiente para soportar los costos de los realojos o complementar las ayudas públicas a las que pueda acogerse.

Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.

En el primer quinquenio del PMVS no hay prevista ninguna actuación que conlleve realojo de familias, si bien en el segundo o tercer quinquenio es previsible la necesidad de realojo en la zona de la variante del acceso terrestre a Crinavis, (Pozo del Rey).





## **16.0 ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.**

En el ámbito territorial del PMVS se aplicaran las medidas previstas o que se prevean en los Planes Nacionales y Autonómicos de vivienda.

Al margen de pequeñas bolsas existentes en el término municipal, el problema de la infravivienda no se presenta como un asunto primordial en las carencias residenciales de nuestro municipio.

Si existe una localización que, si bien en su concepto no se puede considerar como infravivienda, en la práctica si lo puede constituir. Se trata de dos bloques de pisos en altura, con un conjunto de 54 vv (Bloques 9 y 10 de la Bda. De Miraflores).

Estas viviendas, construidas a principios de los ochenta, han perdido su dignidad inicial, ya que se encuentran muy degradadas y carente de servicios comunes mínimos, (los ascensores no funcionan desde tiempo inmemorial, malfunción o carencia la red interior de saneamiento, problemas estructurales,...ect).

La rehabilitación de estos dos bloques de vivienda no se ha podido llevar a efecto con programas públicos anteriores ya que, pese a estar ocupadas desde hace mas de 30 años, no tienen claramente establecida su titularidad. Las viviendas están inscritas registralmente y de forma individual a favor del “Fondo de Garantía de Depósitos Bancarios” pero dicha entidad manifiesta que el valor contable de al fincas lo tiene saldado a cero y se desentienden de las mismas.

Las familias que vienen poseyendo y habitando las viviendas desde hace unos treinta años, en su mayoría de humilde condición, no mantienen ni la iniciativa ni los recursos económicos suficientes como para regularizar, por los cauces legales, la titularidad de la vivienda.

Por línea general los planes que protegen la rehabilitación de edificios no suele contemplar consignaciones o ayudas para la regularización de la titularidad de los inmuebles.

Este problema, que tan serias consecuencias supone tanto para los vecinos, que viven en condiciones impropias del siglo XXI, como para la propia Administración Local, la cual tiene que acudir puntualmente a solventar asuntos extremos y que ni siquiera puede percibir los IBIs, debería ser uno de los objetivos de este PMVS.



En tal sentido el pleno Municipal del Ayuntamiento de San Roque celebrado el 31 de mayo de 2012, aprobó por unanimidad una Moción presentada por el Grupo Popular, que en su punto 2º decía textualmente:

*“ 2.- Continuar con el expediente de escrituración, según lo dispuesto en la Ley, de las viviendas del Bloque 9 y 10, ocupadas de forma irregular, todo ello en beneficio de las personas que las utilizan.”*

Por tanto constituirá uno de los objetivos de este PMVS, en su primer quinquenio, el potenciar dicha regularización de titularidad, estableciendo una partida de subvención no reembolsable que cubra los gastos inherentes a dicha acción, con un importe máximo de 276.000 €, conforme a lo establecido en el Estudio Económico-Financiero del PMVS.

Una vez puesto en orden la titularidad de las viviendas se planificará la rehabilitación de ambos bloques, en el marco de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda, así como en lo dispuesto en el presente Plan.



## **17.0 MECANISMOS DE APLICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PMVS**

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

Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde de San Roque, o persona en quien delegue, que ostentará la condición de Presidente de la Comisión.
- El Secretario, que será el del Ayuntamiento de San Roque o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque.
- El Gerente de la EMROQUE.
- Un representante de AVRA.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.

A los efectos de designación del representante de los promotores privados, se solicitará a la Cámara de Comercio del Campo de Gibraltar relación de promotores privados interesados en desarrollar vivienda protegida en el municipio de San Roque, los cuales serán convocados para que designen a su representante.

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

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





## **18.0 AGENTES EJECUTORES DEL PMVS**

Podrán ser ejecutores de los programas previstos en el PMVS:

- Las Administraciones titulares de suelos y derechos y sus Entes y Sociedades instrumentales.
- Los propietarios de viviendas y edificios, tanto personas físicas como jurídicas.
- Los promotores privados

Las actuaciones edificatorias de nueva planta serán preferentemente desarrolladas por la promoción privada y subsidiaria y complementariamente por los agentes públicos, para lo cual se establecerá las bases necesarias para la oferta pública de los suelos previstos en este PMVS. En cualquier caso las entidades del sector público se podrán reservar para su propio desarrollo las unidades que estimen conveniente en virtud de su régimen de desarrollo, singularidad o carácter estratégico de la actuación.

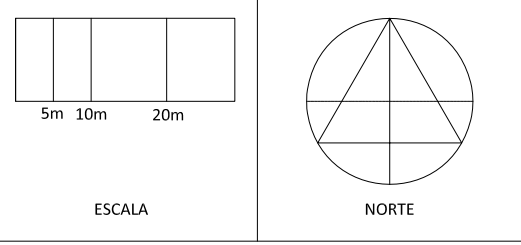
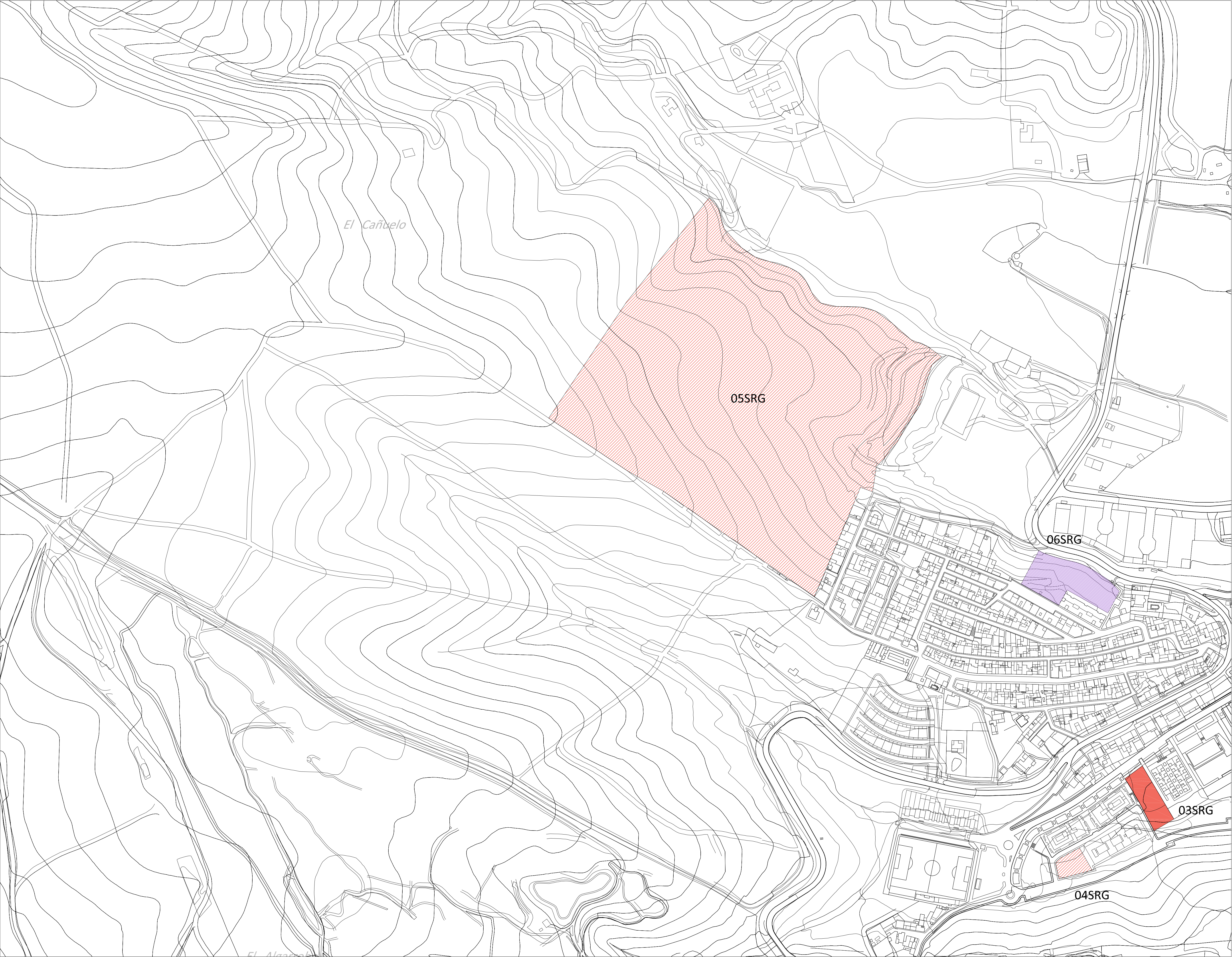


## **19.0 PLANOS**


### 19.01 Planos de información y localización







REFERENCIAS

LEYENDA
 SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE
 SUELO PUBLICO. INNOVACION
 SUELO PUBLICO. REVISION
 SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE
 SUELO PRIVADO. INNOVACION
 SUELO PRIVADO. REVISION





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Campe de Gibraltar (Cádiz)

EMROQUE S.A.

5m

10m

20m

ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

u

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION

AREA DEL GUADIARO

clave

numero

102

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Campo de Gibraltar (Cádiz)

EMROQUE S.A.

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION

AREA DEL GUADIARO

clave

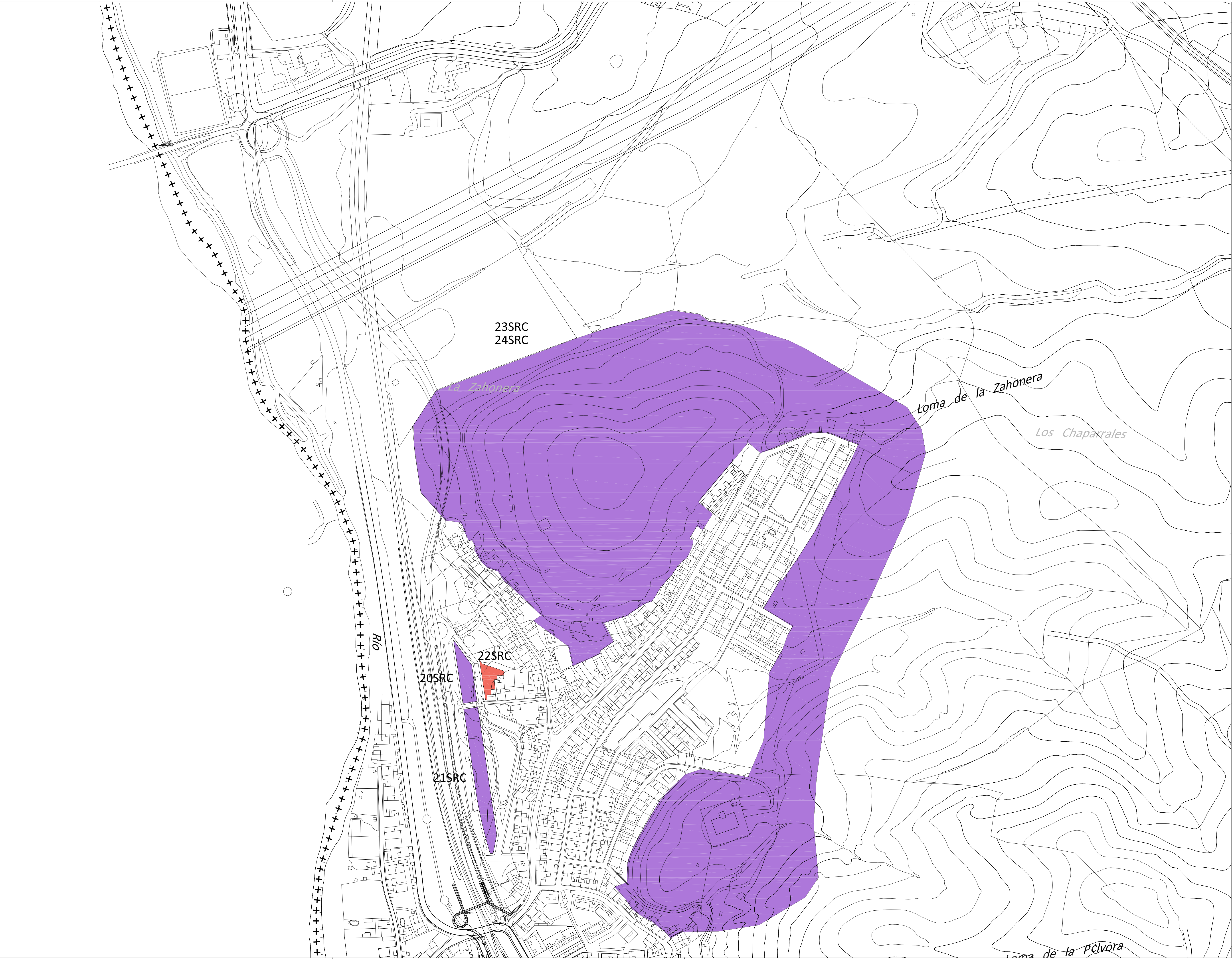
numero

103

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Campo de Gibraltar (Cádiz)

EMROQUE S.A.

5m

10m

20m

ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

u

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION

AREA CIUDAD

clave

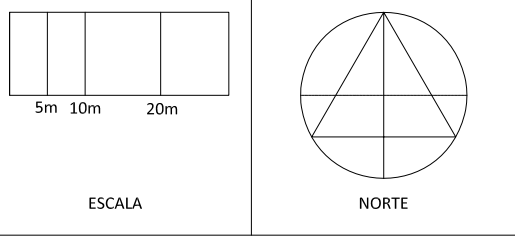
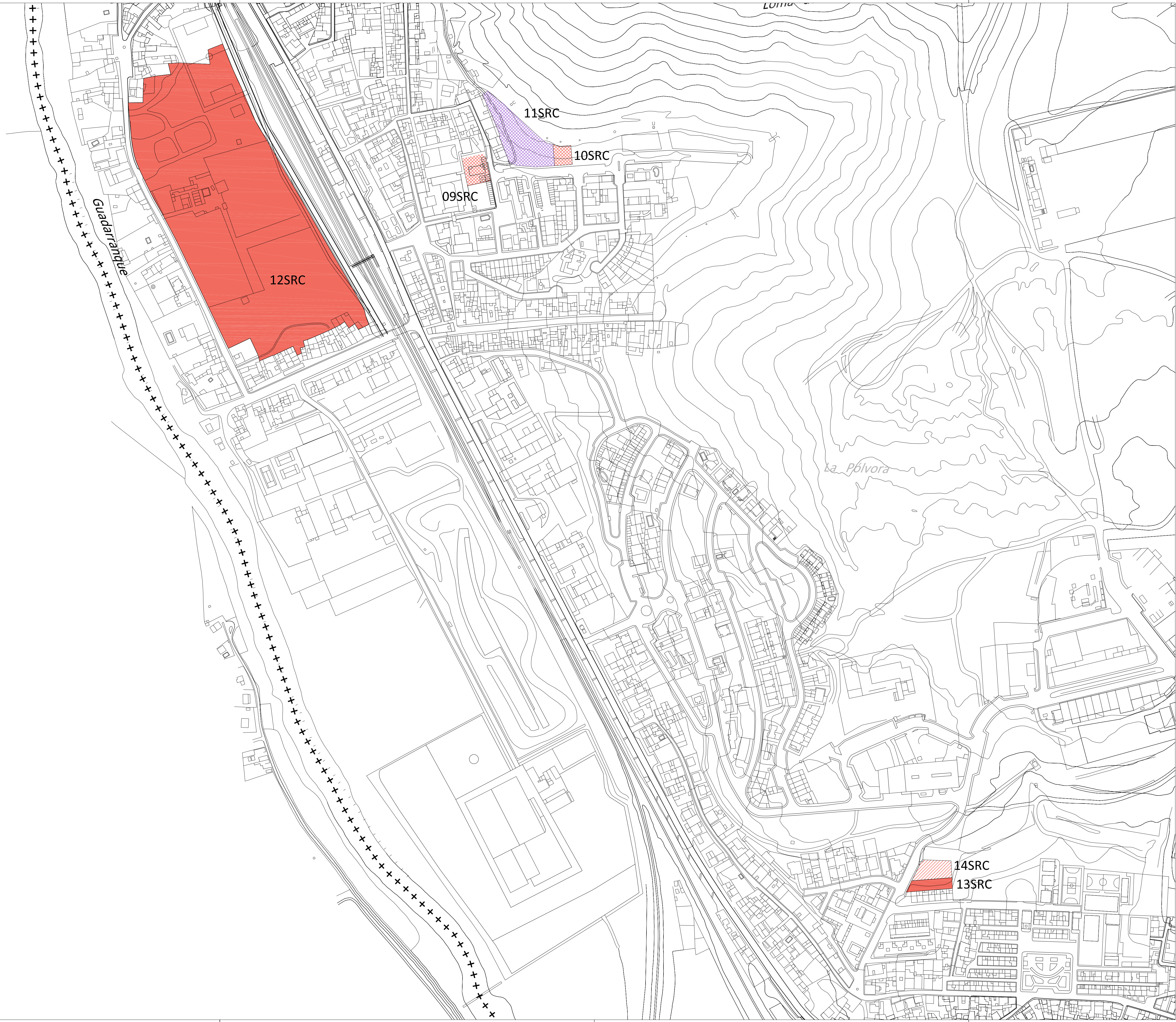
numero

104

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000





REFERENCIAS

LEYENDA
 SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE
 SUELO PUBLICO. INNOVACION
 SUELO PUBLICO. REVISION
 SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE
 SUELO PRIVADO. INNOVACION
 SUELO PRIVADO. REVISION





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



Campo de Gibraltar (Cádiz)



EMROQUE S.A.

5m

10m

20m

ESCALA



NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

u



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION AREA CIUDAD

clave

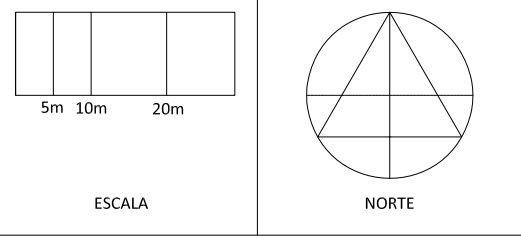
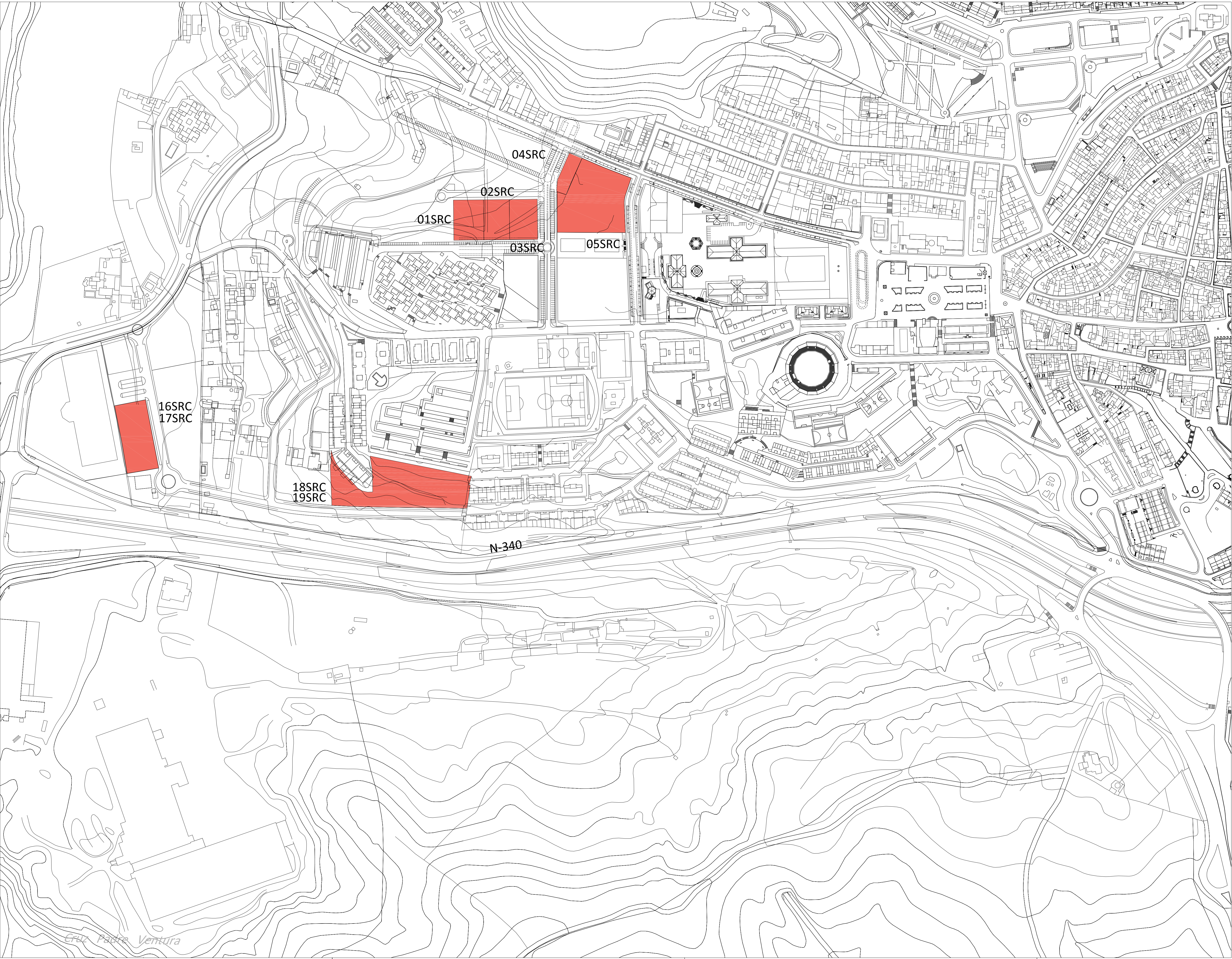
numero

106

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000

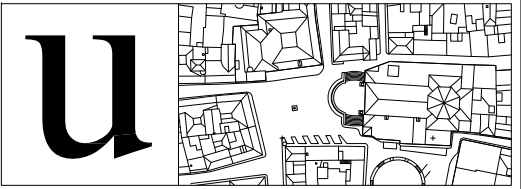




REFERENCIAS

LEYENDA
SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE
SUELO PUBLICO. INNOVACION
SUELO PUBLICO. REVISION
SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE
SUELO PRIVADO. INNOVACION
SUELO PRIVADO. REVISION

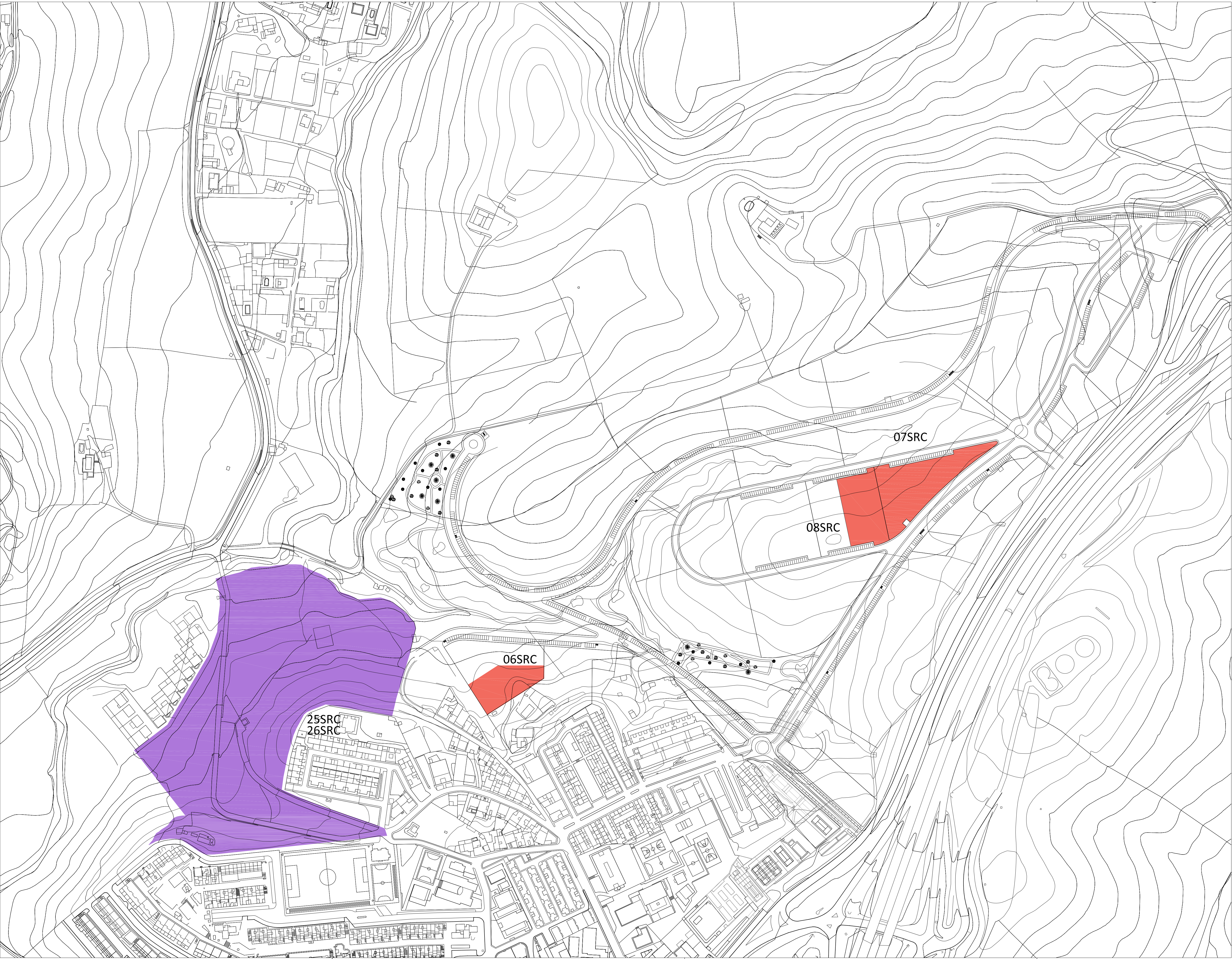
AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION AREA CIUDAD	clave
	numero
	107





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



Campo de Gibraltar (Cádiz)



EMROQUE S.A.

5m 10m 20m

ESCALA



NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

u



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO T.M. DE SAN ROQUE CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION

AREA CIUDAD

clave

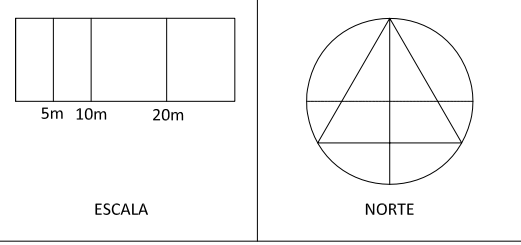
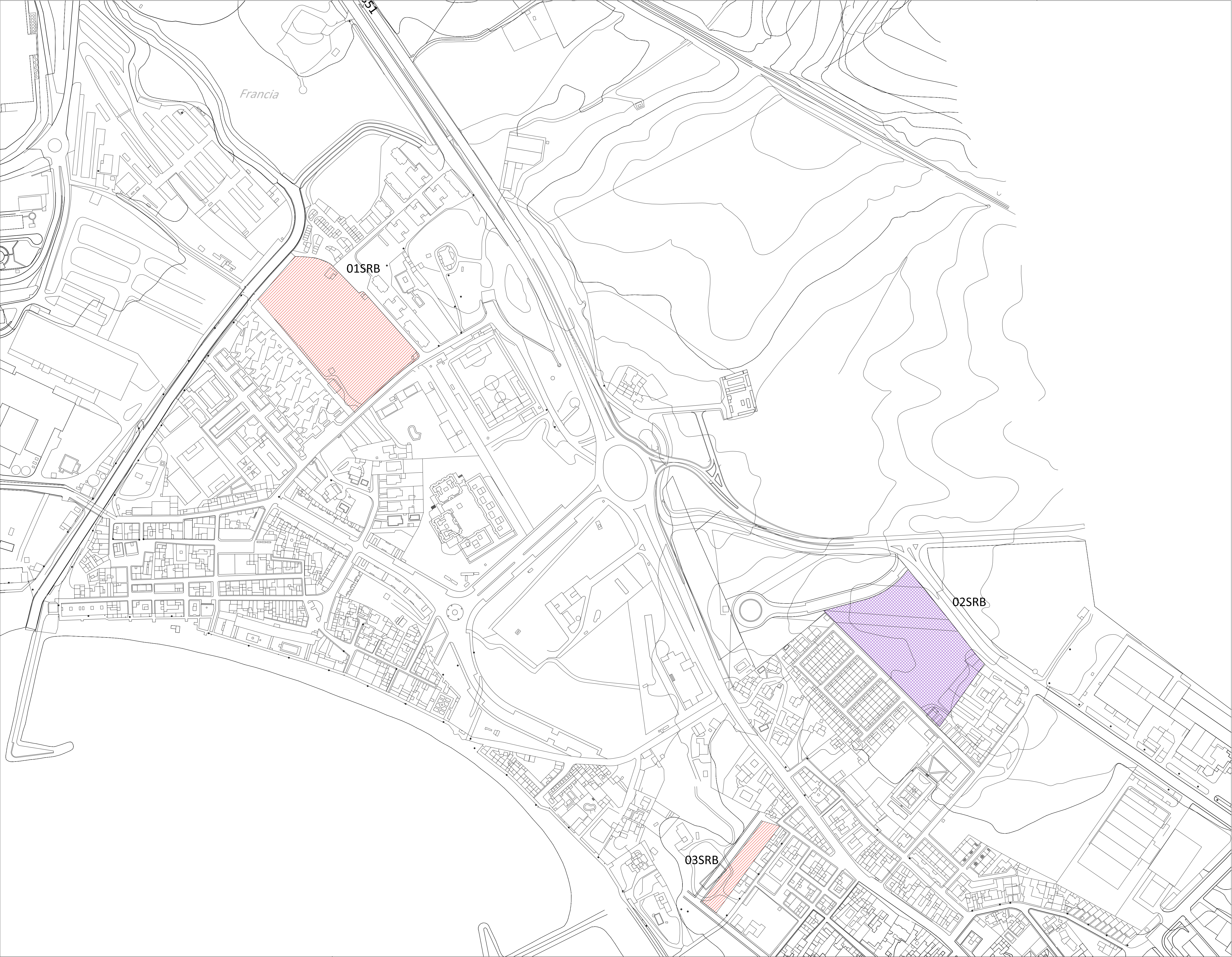
numero

108

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000

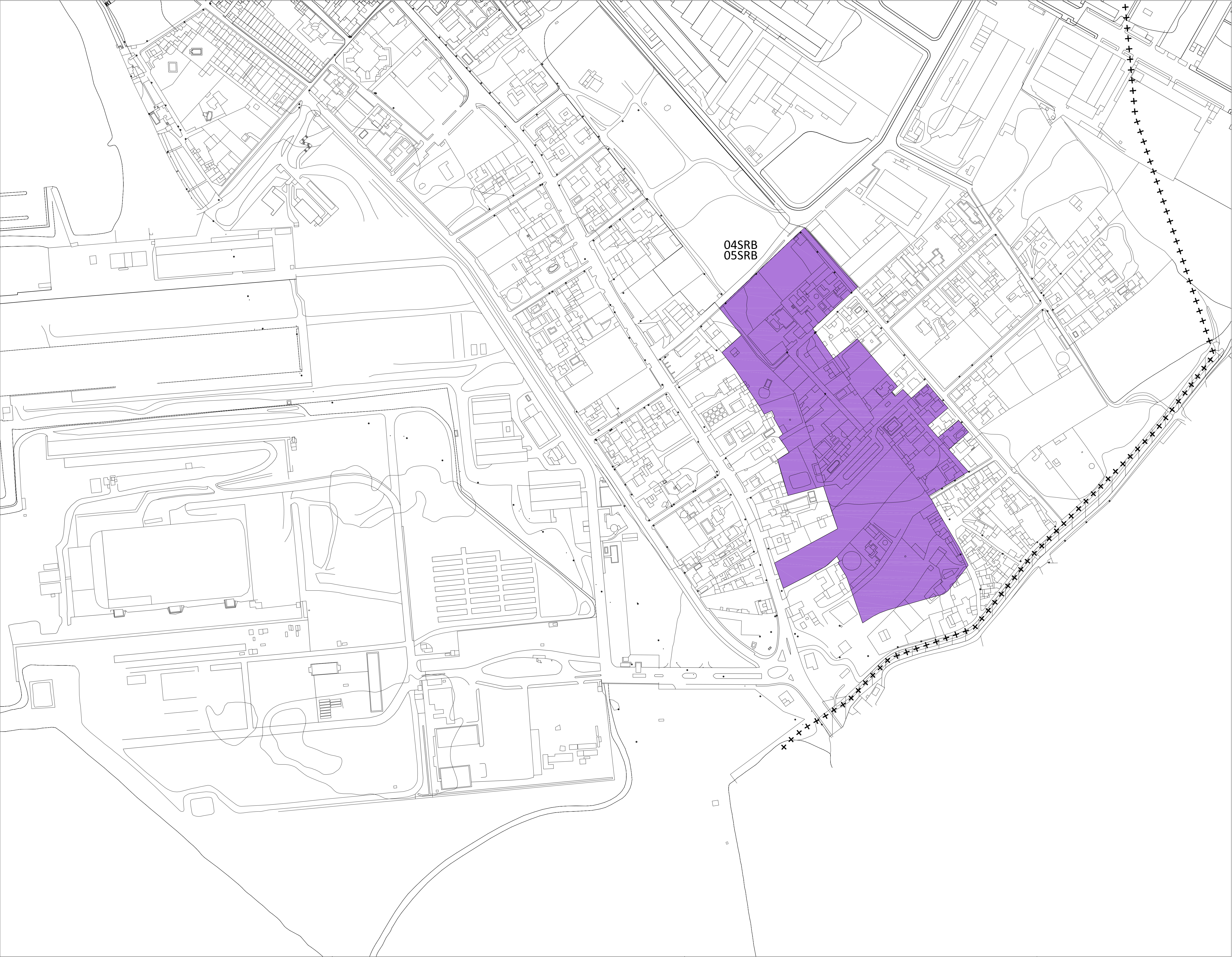




REFERENCIAS

LEYENDA
 SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE
 SUELO PUBLICO. INNOVACION
 SUELO PUBLICO. REVISION
 SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE
 SUELO PRIVADO. INNOVACION
 SUELO PRIVADO. REVISION





04SRB  
05SRB

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

EMROQUE S.A.

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SUELO PUBLICO. PLAN VIGENTE

SUELO PUBLICO. INNOVACION

SUELO PUBLICO. REVISION

SUELO PRIVADO. PLAN VIGENTE

SUELO PRIVADO. INNOVACION

SUELO PRIVADO. REVISION

AREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
T.M. DE SAN ROQUE  
CÁDIZ

PLANOS DE INFORMACION  
AREA BAHIA

clave

numero

110

OCTUBRE DE 2013

ESCALA 1:2000



## **20ANEXOS**

### **20.1 Estudio del IESA**



**E-0801**

# Informes y Monografías



## **DOCUMENTOS DE CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA**

**SAN ROQUE**

**Octubre, 2.009**

**[www.iesa.csic.es](http://www.iesa.csic.es)**



INVESTIGACIÓN REALIZADA EN EL MARCO DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y EL INSTITUTO DE ESTUDIOS SOCIALES AVANZADOS DEL CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS (IESA-CSIC)

## ÍNDICE

1.	PRESENTACIÓN PRINCIPALES RESULTADOS. ....	3
2.	INFORME EJECUTIVO.....	30
3.	INFORME DE ESTIMACIONES .....	65
4.	ANEXO. ANÁLISIS COMPLEMENTARIO DE LA NECESIDAD DE REHABILITACIÓN A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO.....	109



# ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE

## PRINCIPALES RESULTADOS

# Estructura de la presentación

- ▲ Datos globales sobre necesidad de vivienda.
- ▲ Características de la población según el tipo de necesidad.
- ▲ Necesidad de construcción de vivienda.

# Ficha técnica

**Población objeto de estudio:**  
años

Población de San Roque con edades iguales o mayores a 18 (22.590 personas, dato obtenido del Padrón 2008)

**Tipo de muestreo:**

Muestreo estratificado por secciones censales, con muestreo dentro de cada estrato por rutas aleatorias con cuotas de sexo y edad.

**Tipo de entrevista:**

Entrevistas presenciales, individuales y realizadas en el domicilio.

**Número de contactos:**

1.331 contactos.

**Tamaño de la muestra:**

385 entrevistas.

**Error muestral:**

Para un nivel de confianza del 95%, el error calculado es del +/- 3%.

**Tiempo medio de la entrevista:**

Para el cuestionario de contacto 10 minutos; para el cuestionario específico 32 minutos.

**Fecha del trabajo de campo:**

10 de enero al 12 de febrero de 2009.

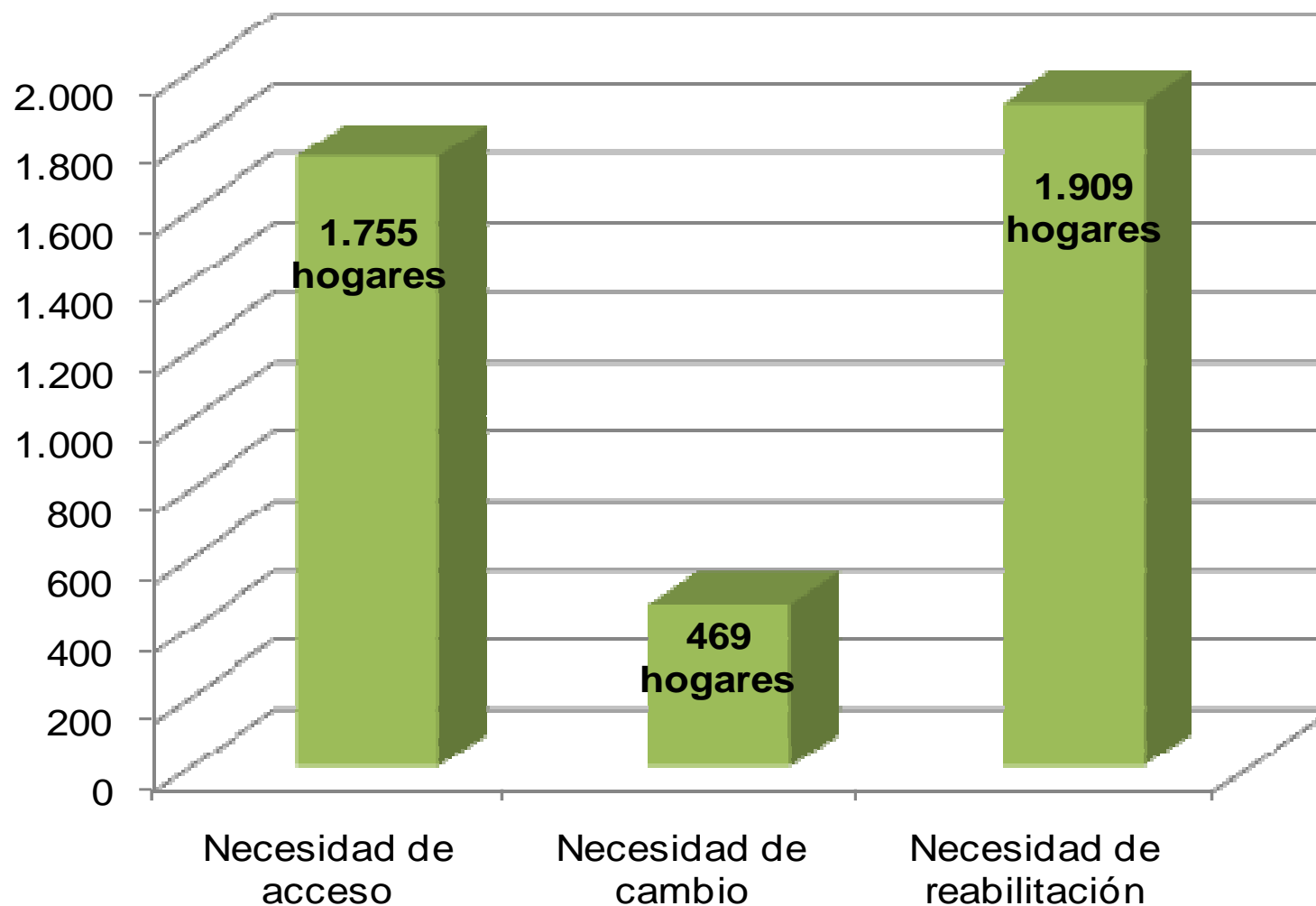


# Necesidades de vivienda

Necesidad de vivienda de la población de 18 o más años en el municipio de San Roque: 33,9% (datos de la encuesta).

- ▲ Necesidad de acceso: 8,5%
- ▲ Necesidad de cambio: 5,6%
- ▲ Necesidad de rehabilitación: 19,9%

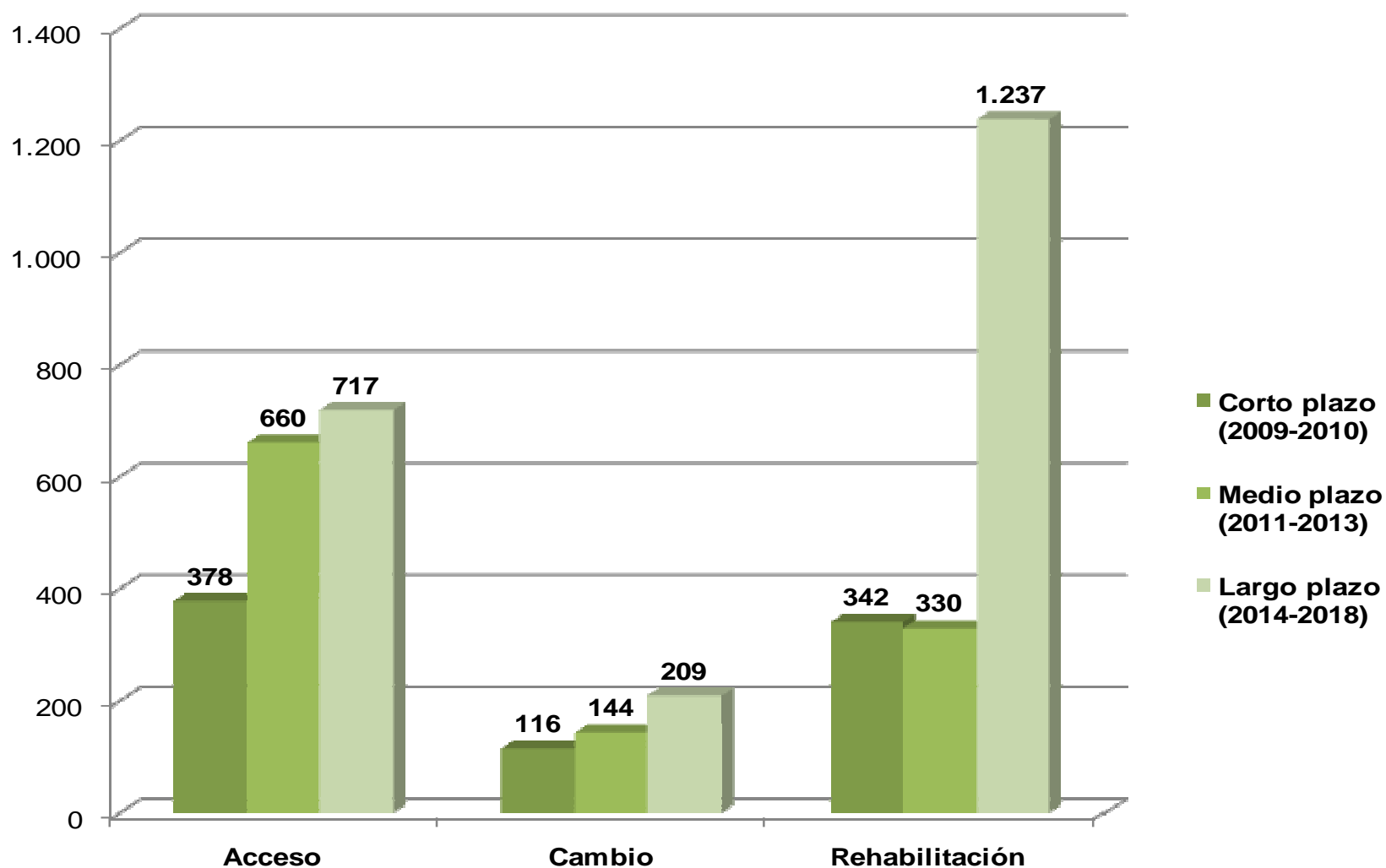
# Número de hogares según tipo de necesidad



Fuente: Encuesta de Necesidades de vivienda , 2009, San Roque y estimaciones



# Número de hogares según perspectiva temporal



Fuente: Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque y estimaciones

# Necesidad de acceder a una primera vivienda

Número de personas y hogares con necesidad de acceso.

▲ 3.370 personas.

▲ 1.755 hogares:

- Corto plazo: 378
- Medio plazo: 660
- Largo plazo: 717



# Necesidad de acceder a una primera vivienda

- ▲ Edad. Media 27,3 años (el 80% tiene una edad inferior a los 35 años).
- ▲ Razones. Independizarse (65,5%); se va a vivir con su pareja o se casa (17,4%).
- ▲ Miembros del nuevo hogar. Algo más de la mitad de esta población formará un hogar unipersonal.

# Necesidad de acceder a una primera vivienda

**Hogares que necesitan acceder a una vivienda según ingresos de las personas que la van a financiar.**

	Nº	%
Inferiores al IPREM	723	41%
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	603	34%
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	48	3%
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	19	1%
Superiores a 5,5 veces IPREM	0	0%
Sin respuesta	362	21%
Total	1.755	100%

Fuente: padrón 2009 y Encuesta de necesidades de vivienda 2009, San Roque.

# Necesidad de acceder a una primera vivienda

- ▲ Mercado de búsqueda. Libre (4%, 69 hogares); VPO (15%, 262 hogares); indistinto (77%, 1.355 hogares).
- ▲ Régimen de tenencia. Propiedad (83%, 1.459 hogares); alquiler (10%, 180 hogares).
- ▲ Características físicas de la vivienda.
  - Superficie media: 77m<sup>2</sup>. El 47% (832 hogares) la prefiere de entre 71 y 90 m<sup>2</sup>; el 40% (694 hogares) de entre 46 y 70m<sup>2</sup>.
  - Dormitorios. El 64% se decanta por 3 dormitorios y el 32% por 2.
- ▲ Plan andaluz de la vivienda. Comprar una vivienda de 70m<sup>2</sup> con un precio aproximado de 90.000 euros (49%, 470 hogares).



# Necesidad de cambio de vivienda

Número de personas y hogares con necesidad de cambio de vivienda.

▲ 1.163 personas.

▲ 469 hogares:

- Corto plazo: 116
- Medio plazo: 144
- Largo plazo: 209

# Necesidad de cambio de vivienda

- ▲ Edad. Media de 42,7 años. El 38,3% tiene entre 35 y 64 años.
- ▲ Razón. Razones de espacio (40%, 186 hogares), por condiciones de habitabilidad/accesibilidad (26%, 123 hogares).
- ▲ Miembros del nuevo hogar. La mitad de los hogares están formado por 3 o más personas.

# Necesidad de cambio de vivienda

**Hogares que necesitan cambiar de vivienda según ingresos de las personas que la van a financiar.**

	Nº	%
Inferiores al IPREM	153	32%
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	195	42%
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	47	10%
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	14	3%
Superiores a 5,5 veces IPREM	4	1%
Sin respuesta	56	12%
Total	469	100%

Fuente: padrón 2009 y Encuesta de necesidades de vivienda 2009, San Roque.



# Necesidad de cambio de vivienda

- ▲ Mercado de búsqueda. Libre (7%, 35 hogares); VPO (22%, 104 hogares); indistinto (60%, 275 hogares).
- ▲ Régimen de tenencia. Propiedad (64%, 300 hogares); alquiler (28%, 130 hogares).
- ▲ Características físicas de la vivienda.
  - Superficie media. 78,6 m<sup>2</sup>. Entre 46 y 70 m<sup>2</sup> (36%, 170 hogares); entre 71 y 90 m<sup>2</sup> (47%, 219 hogares).
  - Dormitorios. El 37% de los hogares 2 dormitorios; el 34%, 3 dormitorios.

# Necesidad de rehabilitar la vivienda

Número de personas y hogares con necesidad de rehabilitación.

▲ 4.491 personas.

▲ 1.909 hogares:

- Corto plazo: 342
- Medio plazo: 330
- Largo plazo: 1.237

# Necesidad de rehabilitar la vivienda

- ▲ Edad. Media de 50,7 años; el 43,2% son mayores de 49 años.
- ▲ Ingresos respecto del IPREM:

## Hogares que necesitan rehabilitar su vivienda según los ingresos familiares en relación al IPREM

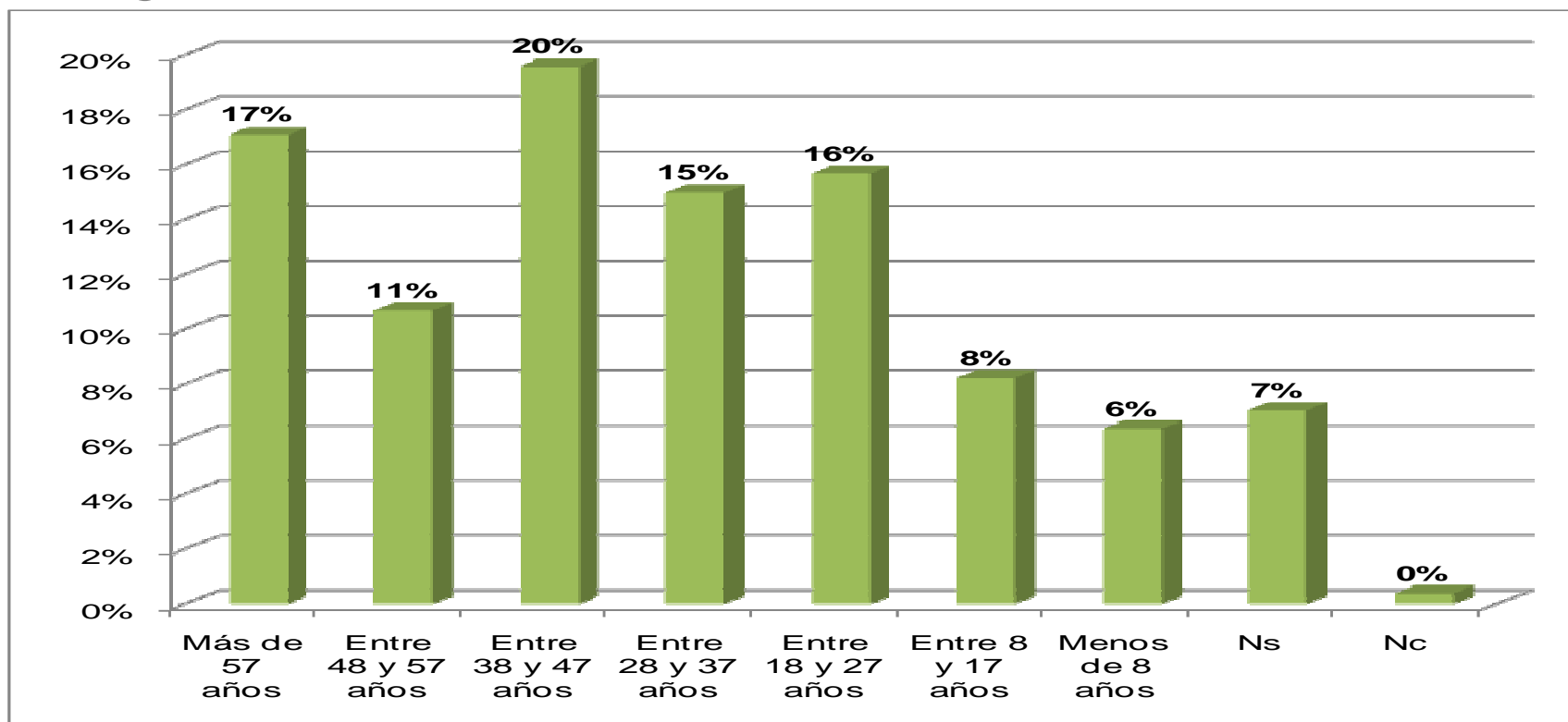
	Nº	%
Inferiores al IPREM	893	47%
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	390	20%
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	146	8%
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	64	3%
Superiores a 5,5 veces IPREM	15	1%
Sin respuesta	401	21%
Total	1.909	100%

Fuente: padrón 2009 y Encuesta de necesidades de vivienda 2009, San Roque.



# Necesidad de rehabilitar la vivienda

## ▲ Antigüedad de las viviendas:



Fuente: Encuesta Estimaciones de Necesidades de Vivienda 2009, San Roque.

## ▲ Tiempo en situación de necesidad. El 51% de los hogares (977) llevan necesitando la rehabilitación de entre 1 y 5 años.

# Necesidad de rehabilitar la vivienda

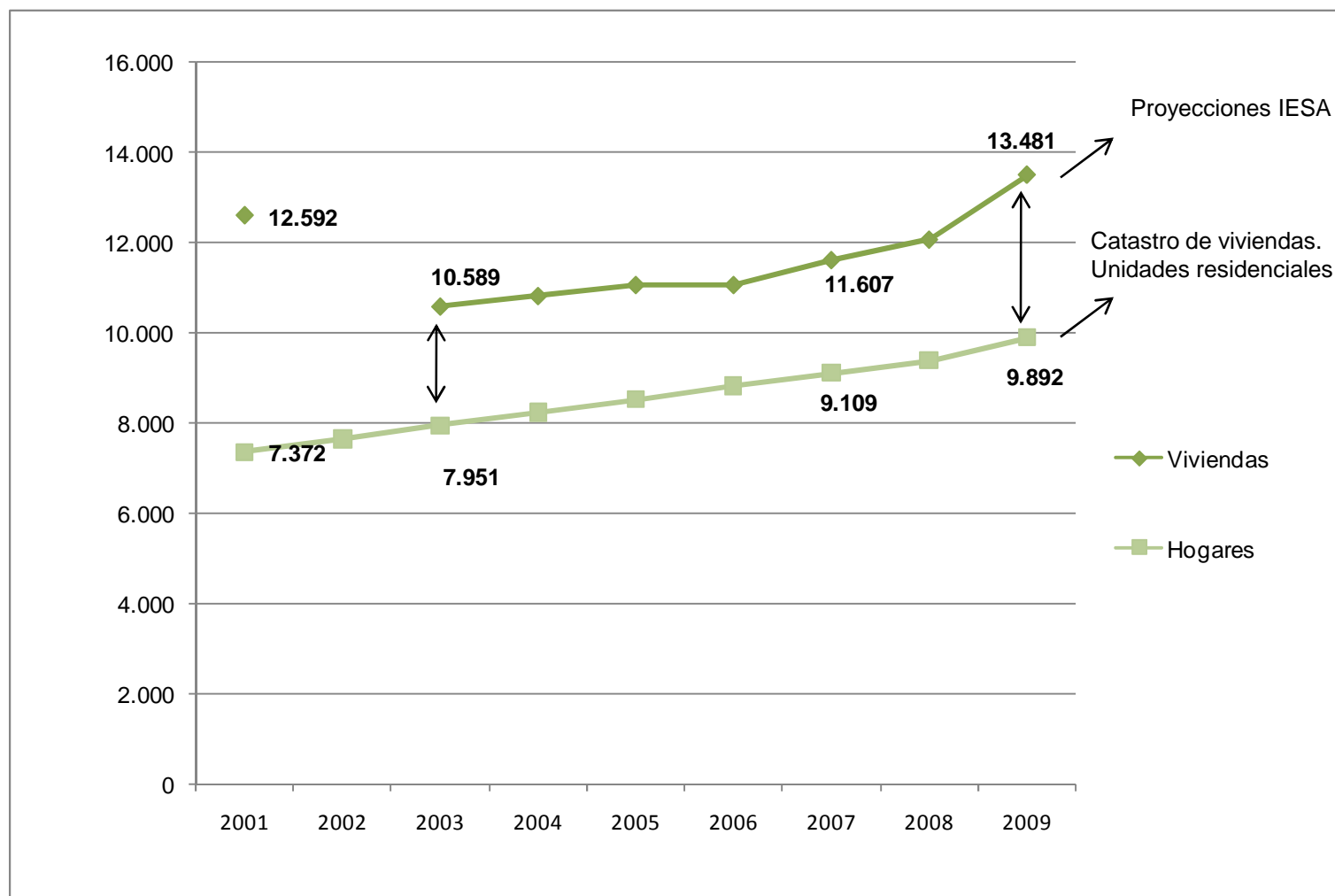
## ▲ Actuaciones en la vivienda

- Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades (1.845 hogares)
- Mejorar las condiciones de eficiencia energética (1.743 hogares).

## ▲ Actuaciones en el edificio

- Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades (696 hogares).
- Mejorar las condiciones de eficiencia energética (639 hogares).

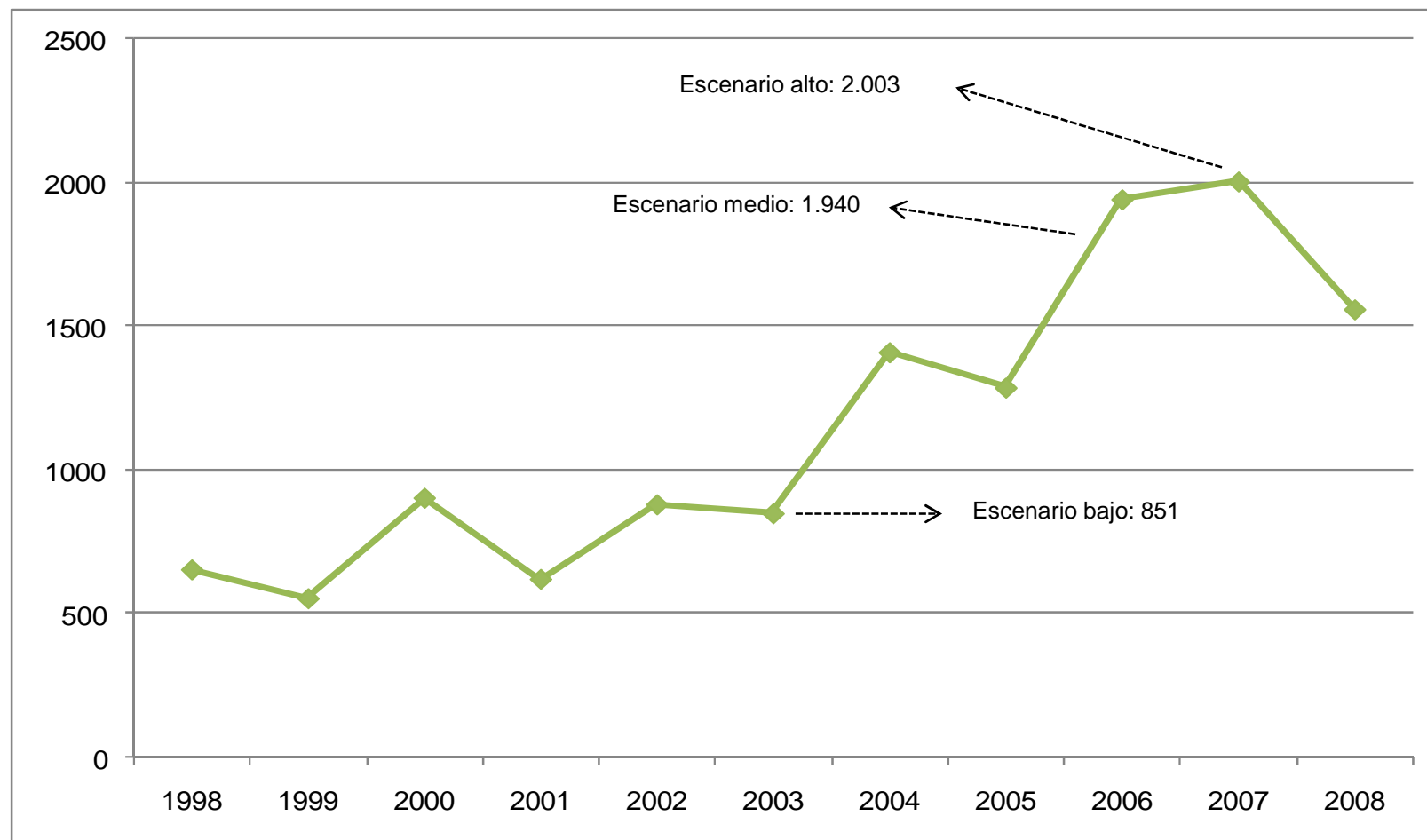
# Viviendas y Hogares. Evolución 2001-2009



Fuente: viviendas – Censo 2001 y Catastro (2003 – 2009); proyecciones – IESA (2010 – 2018). Hogares: Censo 2001 y Proyecciones IESA (2002 – 2018)

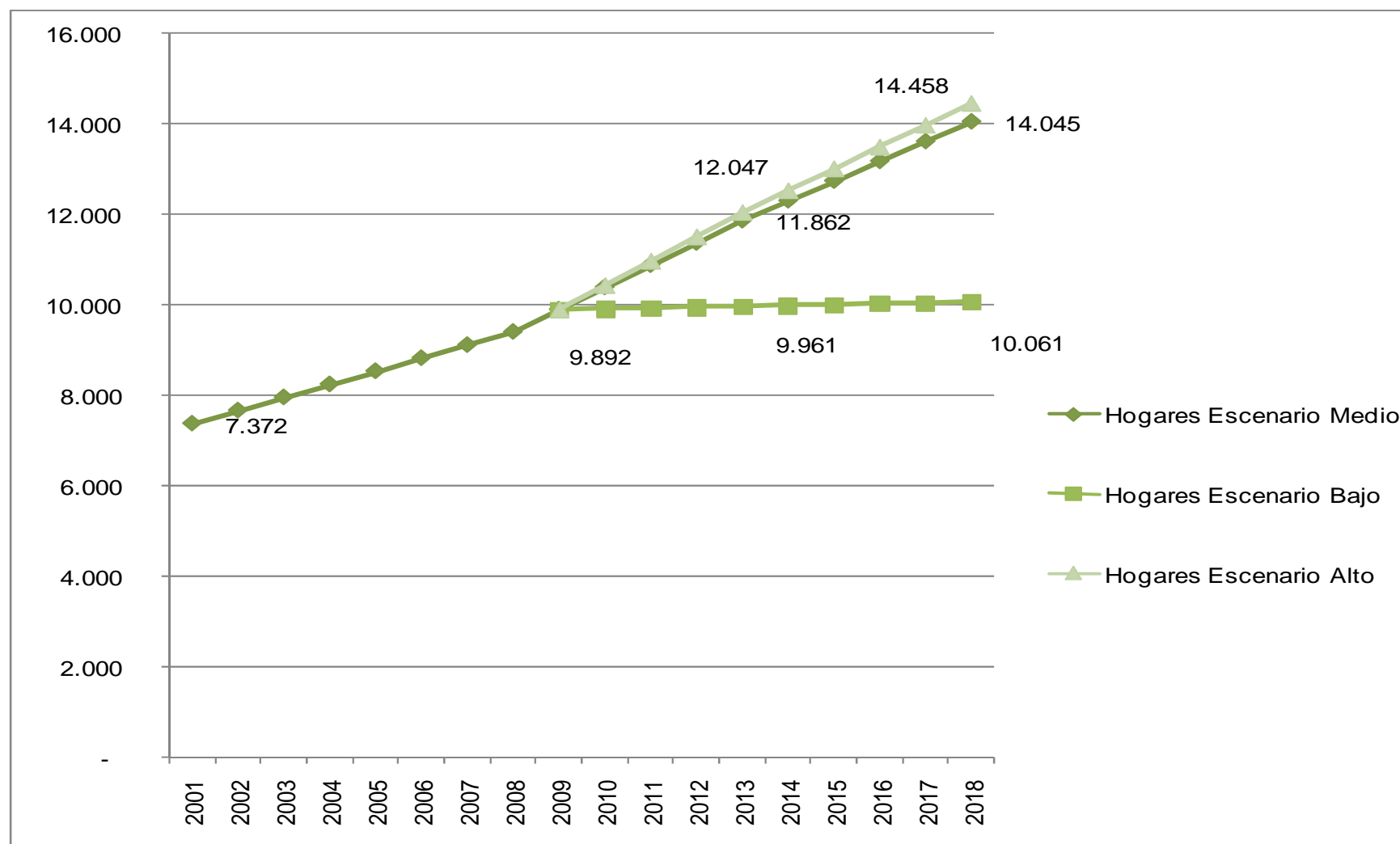


# Proyección de hogares: escenarios; personas inmigrantes en San Roque.



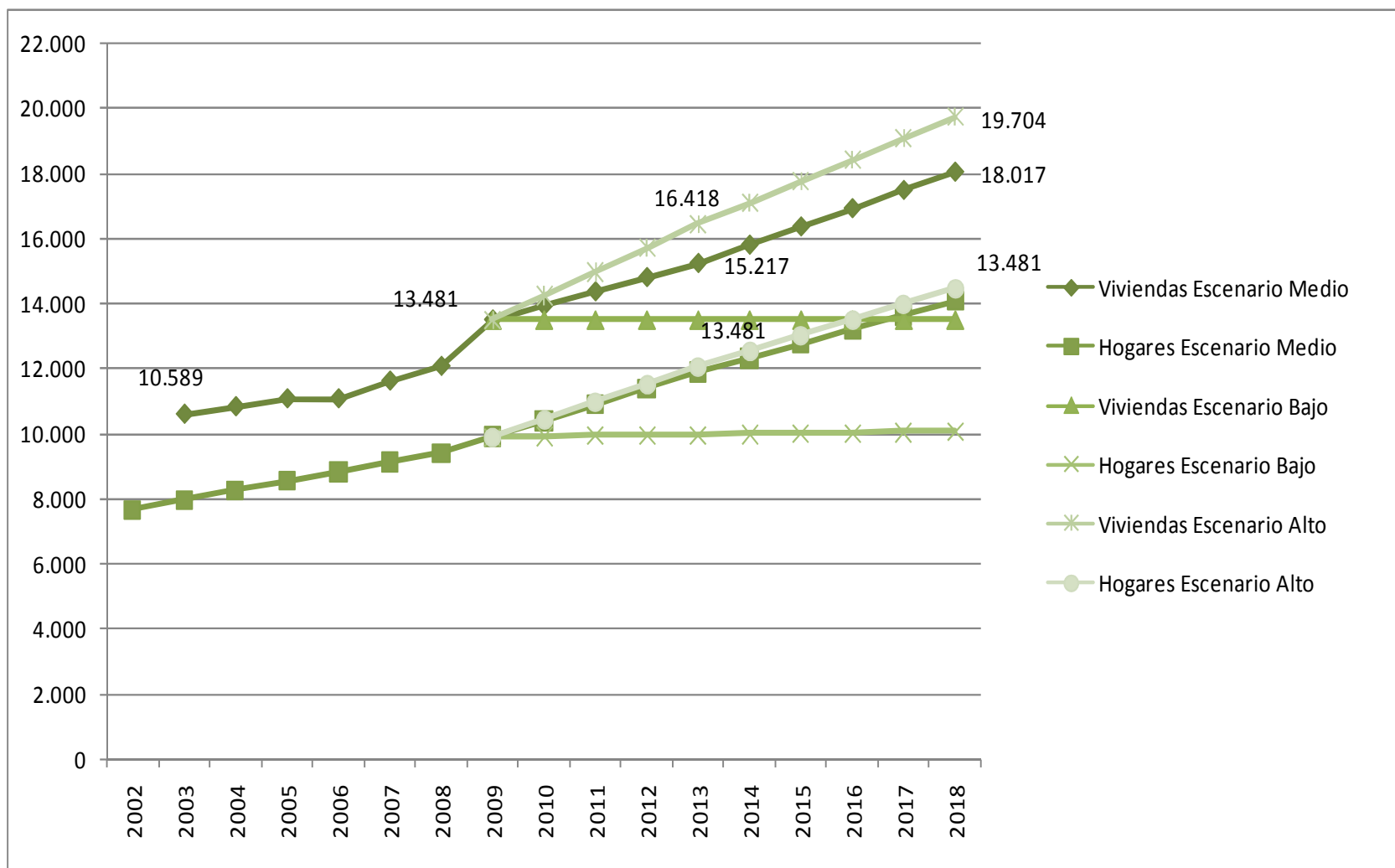
Fuente: Estadísticas de Variaciones Residenciales, INE

# Proyección de hogares



Fuente: viviendas – Censo (2001) y Catastro (2002 – 2009); proyecciones IESA (2010 – 2018); hogares – Censo (2001) y proyecciones IESA (2010 – 2018).

# Proyección de viviendas



Fuente: viviendas – Censo (2001) y Catastro (2003 – 2009); proyecciones IESA (2010 – 2018); hogares – Censo (2001) y proyecciones IESA (2010 – 2018).



# Estimación de viviendas necesarias de nueva construcción

Viviendas necesarias  
de nueva construcción

=

Saldo neto de  
Hogares (viviendas  
principales)

+

Incremento de  
Viviendas no  
principales

# Estimación de necesidades de construcción de vivienda entre 2009 y 2013

	Escenario Bajo	Escenario Medio	Escenario Alto
Necesidad de viviendas principales	69	1.971	2.155
Necesidad de viviendas no principales	-69	-235	782
Necesidad total de viviendas	0	1.736	2.937

Fuente: elaboración propia.

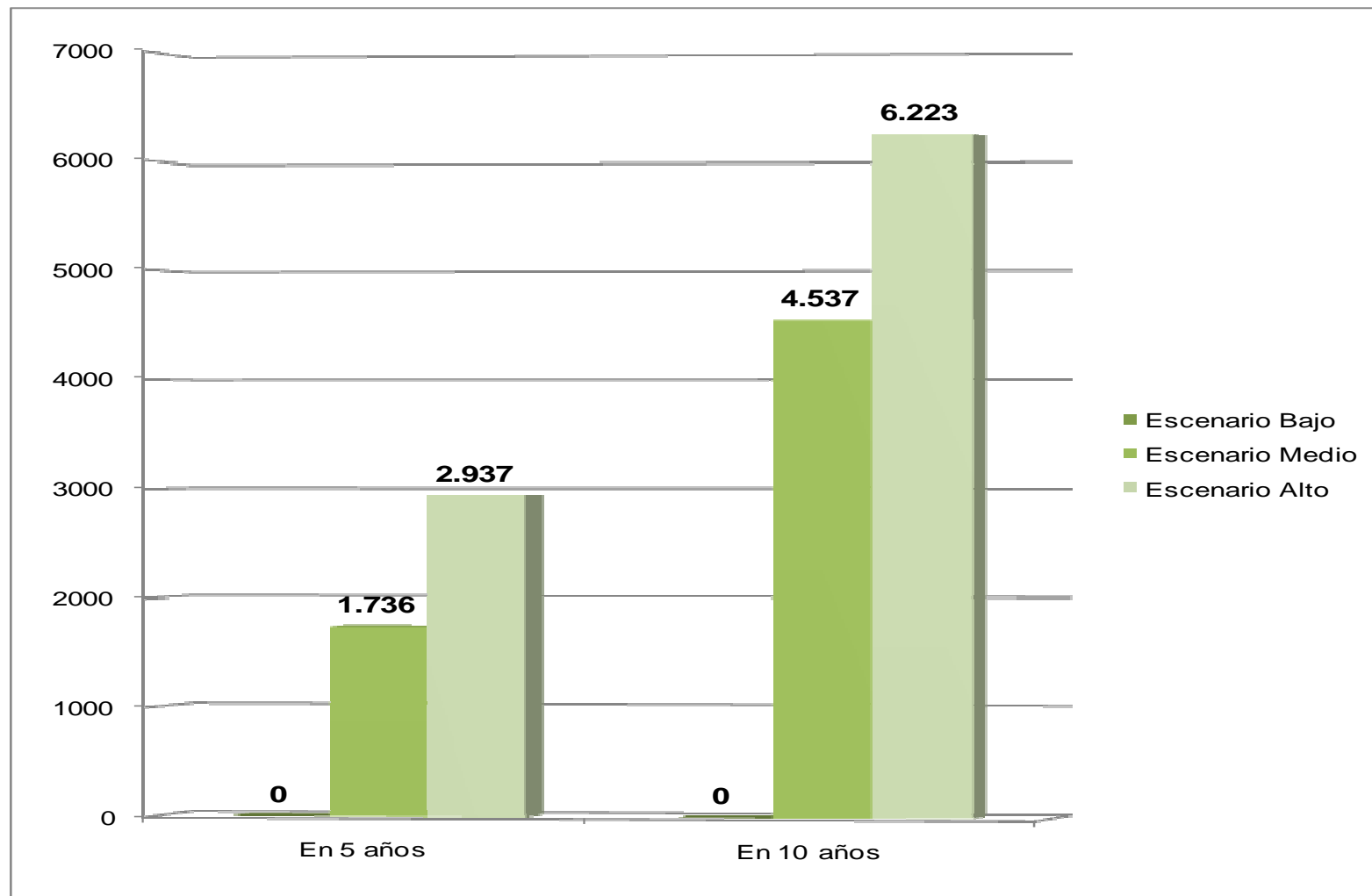
# Estimación de necesidades de construcción de vivienda entre 2009 y 2018

	Escenario Bajo	Escenario Medio	Escenario Alto
Necesidad de viviendas principales	169	4.154	4.566
Necesidad de viviendas no principales	-169	383	1.657
Necesidad total de viviendas	0	4.537	6.223

Fuente: elaboración propia.



# Estimación de necesidades de construcción de viviendas



Fuente: elaboración propia.

Muchas gracias  
por su atención.

**E-o8o1**

# Informes y Monografías



## **ESTUDIO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE**

### **INFORME EJECUTIVO**

**Octubre, 2009**

**[www.iesa.csic.es](http://www.iesa.csic.es)**



INVESTIGACIÓN REALIZADA EN EL MARCO DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y EL INSTITUTO DE ESTUDIOS SOCIALES AVANZADOS DEL CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS (IESA-CSIC)



## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	33
2.	METODOLOGÍA.....	33
3.	POBLACIÓN CON NECESIDAD DE VIVIENDA .....	34
4.	PERSPECTIVA TEMPORAL DE LA DEMANDA.....	38
5.	ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA.....	40
5.1.	CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DEL DEMANDANTE.....	40
5.2.	SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO.....	41
5.3.	GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD.....	42
5.4.	CARACTERÍSTICAS DESEABLES EN LA VIVIENDA.....	43
5.4.1.	Régimen de tenencia.....	43
5.4.2.	Capacidad financiera.....	44
5.4.3.	Tipología de la vivienda.....	46
5.4.4.	Características físicas de la vivienda.....	47
5.5.	NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA.....	48
6.	ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA.....	50
6.1.	CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS Y RESIDENCIALES.....	51
6.2.	SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO.....	52
6.3.	GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD.....	52
6.4.	CARACTERÍSTICAS DESEABLES DE LAS VIVIENDAS.....	54
6.4.1.	Régimen de tenencia.....	54
6.4.2.	Capacidad financiera.....	54
6.4.3.	Tipología de la vivienda.....	55

6.4.4.	Características físicas de la vivienda. ....	56
6.5.	NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA. ....	57
7.	ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA.....	59
7.1.	CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS Y RESIDENCIALES.....	60
7.2.	SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO. ....	61
7.3.	GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD Y PLAZOS DE DEMANDA. ....	61
7.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA REHABILITACIÓN.....	62
7.4.1.	Tipo de rehabilitación. ....	62
7.4.2.	Coste de la rehabilitación: Vivienda y Edificio.....	62
7.4.3.	Financiación.....	63
7.4.4.	Esfuerzo financiero.....	63
7.5.	NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA. ....	63

## 1. INTRODUCCIÓN.

El informe que se presenta a continuación tiene por objeto presentar los resultados proporcionados por la *Encuesta sobre necesidades de vivienda en San Roque - 2008*. La finalidad de este proyecto consiste en determinar la población residente en San Roque que experimenta necesidades con relación a la vivienda y el tipo de necesidad. La encuesta proporciona información sobre las características de los entrevistados, las motivaciones que les conducen a manifestar una necesidad u otra y sus preferencias en relación a opciones concretas que pudieran satisfacer sus necesidades. Además se obtendrá información de los hogares del municipio que permitirá actualizar los análisis realizados previamente a partir de fuentes secundarias.

## 2. METODOLOGÍA.

La metodología de recogida de información se refleja en la siguiente ficha técnica:

Población objeto de estudio:	Población de San Roque con edades iguales o mayores a 18 años. (22.590 personas, dato obtenido del Padrón 2008).
Tipo de muestreo:	Muestreo estratificado por secciones censales, con muestreo dentro de cada estrato por rutas aleatorias con cuotas de sexo y edad.
Tipo de entrevista:	Entrevistas presenciales a un solo miembro del hogar y realizadas en el domicilio.
Número de contactos:	1.331 contactos.
Tamaño de la muestra:	385 entrevistas.
Error muestral:	Para un nivel de confianza del 95%, el error calculado es del +/- 3%.
Tiempo medio de la entrevista:	Para el cuestionario de contacto 10 minutos; para el cuestionario específico 32 minutos.
Fecha del trabajo de campo:	10 de enero al 12 de febrero de 2009.



### 3. POBLACIÓN CON NECESIDAD DE VIVIENDA

La idea de necesidad de vivienda en nuestro estudio se vincula exclusivamente a la vivienda familiar principal (Vinuesa Angulo, 2006), entendida esta, según el Censo, como la destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, que no constituyen un colectivo (conventos, cuarteles, asilos, residencia de estudiantes o de trabajadores, hospitales, prisiones...) y que en la fecha actual no se utiliza totalmente para otros fines. El atributo "principal", asociado a la vivienda, se refiere a que ésta es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual. Los componentes subjetivos de esta necesidad abarcan un amplio abanico de posibilidades que van desde la satisfacción del derecho básico que garantiza la Constitución hasta la teóricamente ilimitada necesidad de apetencia de mejora de vivienda

Los grupos de población que pueden experimentar alguna necesidad de vivienda, ya sea expresada explícitamente o no, son varios y tienen características específicas, pues las necesidades varían en función de la edad, la forma de convivencia, preferencias, etc. Se han considerado tres tipos de necesidades para cada una de las cuales se ha planteado un cuestionario específico, amplio y complejo que recoge toda la información de las personas y hogares según el tipo de necesidad expresado o detectado: necesidad de acceder a una primera vivienda; cambiar de vivienda; o rehabilitar o reformar la vivienda o el edificio. La necesidad sólo estará satisfactoriamente cubierta cuando se disponga de una vivienda adecuada, por lo que, la inadecuación mantendrá latente la necesidad.

Para los objetivos de la investigación, aparte de esta necesidad, también se considerará aquella que no siendo expresada de forma explícita por el individuo, es detectada por las condiciones de la vivienda o por las características personales del individuo.

Estimar las necesidades de vivienda de los ciudadanos y ciudadanas parece una opción poco realista si no se toma como referencia su situación actual, dónde vive y con quién, pues es previsible que según estas circunstancias se experimentarán necesidades diferentes.

Las situaciones más frecuentes que se desprenden de los resultados de la encuesta en relación con la convivencia en el hogar son habitar en su propia vivienda, como es el caso del 83,5% de los sanroqueños y hacerlo en la vivienda de los padres (el 13,5%). Otras situaciones que se presentan, aunque en menor medida que las anteriores, son la de compartir vivienda (1,5%) o residir en una vivienda que sufragan los progenitores, en casa de los hijos u otras situaciones (1,6%).

El hecho de residir en una vivienda propia no supone tener satisfechas todas las necesidades pues las circunstancias tanto de las viviendas, como del entorno y, fundamentalmente de los individuos, sufren cambios en el transcurso del tiempo. En concreto el 5,7% de esta población necesita mudarse a otra vivienda porque la actual no satisface sus necesidades (4,8% de la población total).

Asimismo, cambiar de vivienda no es la solución deseada en todos los casos. Hay ocasiones en que sobrevienen cambios en las situaciones personales como la discapacidad o circunstancias relacionadas con el deterioro en el estado de conservación de la vivienda, que conllevan la necesidad de adoptar otras medidas como rehabilitar o adaptar la vivienda actual. Ambas circunstancias afectan en total al 20,3% de las personas que viven en su propia casa.

La segunda situación más común es la de las personas que viven con sus padres. En este grupo el 62,1% manifiesta la necesidad de una vivienda para emanciparse, lo que supone el 8,4% de la población total mayor de 18 años de San Roque.

Otra forma de convivencia posible es compartir la vivienda y los gastos que de esta situación se derivan. Se trata de una opción minoritaria entre la población, ya que tan sólo un 1,5% ha optado por esta alternativa. Sin embargo, la satisfacción con la vivienda compartida no parece muy elevada, pues más de la mitad de ellos cambiaría de vivienda (53,7%) con independencia de quienes fuesen los compañeros.

**Tabla 1: LUGAR DE RESIDENCIA HABITUAL.**

	Frecuencia	Porcentaje	Nº de personas estimado
En casa de sus padres	180	13,5%	3.050
En su propia casa	1111	83,5%	18.853
En casa de sus hijos/as	12	0,9%	201
Con gastos sufragados por sus padres, en una casa compartida o no	1	0,1%	12
Comparte casa y gastos con otras personas, familiares, amigos, compañeros	20	1,5%	338
Otros	8	0,6%	135
<b>Total</b>	<b>1.331</b>	<b>100%</b>	<b>22.590</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

Para estudiar a la población de San Roque mayor de 18 años con necesidad de vivienda, al analizar los datos sin discriminar, se ha detectado un 33,9% de necesidad de vivienda. Esta proporción se ha situado por encima de las expectativas iniciales pues las estimaciones que se habían realizado previamente, de acuerdo con los datos que ofrecían estudios realizados anteriormente en otros lugares como los realizados en Jaén o en Jerez de la Frontera (Cádiz), hacía pensar que dicha proporción se situaría en torno al 20%.

En la tabla 2 podemos observar que la distribución porcentual de la necesidad de vivienda según el tipo es similar. La necesidad de rehabilitación concentra un porcentaje ligeramente superior al resto y alcanza el 19,9%, seguida de la de acceso con un 8,5% y finalmente cambio con un 5,6%.

**Tabla 2: PORCENTAJE DE NECESIDAD SEGÚN TIPO**

	Porcentaje de necesidad
Acceso	8,5%
Cambio	5,6%
Rehabilitación	19,9%
<b>Total</b>	<b>33,9%</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

El objetivo que nos planteamos a continuación es ofrecer un número aproximado de personas mayores de edad y de hogares con algún tipo de necesidad de vivienda. Para realizar esta extrapolación debemos partir de las cifras totales de ambas poblaciones en el municipio para el año 2008. El número de personas lo obtenemos del padrón municipal, el dato concreto asciende a 22.590 personas. Para averiguar el número de hogares utilizamos las estimaciones que hemos realizado basadas en las cifras de la evolución de la población y las tasas de jefatura, obtenemos un total de 9.399 hogares.

En la encuesta se han considerado dos variables de ponderación, una para individuos y otra para hogares, para que los datos sean representativos de ambas poblaciones.

En la tabla 3 exponemos de forma resumida los datos que nos ofrece la encuesta (para la población con 18 o más años) del número y porcentaje (sobre la población con necesidad y sobre la población total) de personas y hogares según el tipo de necesidad.

Para el análisis de datos final, vamos a tener en cuenta las personas y los hogares (en acceso y cambio) que en la encuesta reconocen que van a buscar su futura vivienda en San Roque. Así pues, sin contar al sector de la población que se va a trasladar fuera del municipio, el dato final de personas con necesidad de vivienda asciende a 7.314 y el de hogares a 2.904.

El mayor porcentaje (61,4%) de personas con necesidad detectado en el municipio de San Roque precisa rehabilitar o reformar su vivienda o edificio actual. Como vimos supone un 19,9% sobre el total de la población con 18 o más años. En términos absolutos constituyen 4.491 personas y 1.909 hogares.

El 22,7% de las personas con necesidad pretenderán acometer el acceso a una primera vivienda. Se trata de personas con 18 o más años que residen en la vivienda familiar y formarán un nuevo hogar en el futuro (actualmente, en sí, no constituyen un hogar, los datos hacen referencia a los que se formarían si efectivamente las personas que reconocen dicha necesidad en la encuesta accedieran a una vivienda).

En relación con el conjunto de la población de San Roque la proporción de personas con necesidad de acceder a una primera vivienda alcanza el 7,3%. En términos absolutos supone 1.660 personas. El número de hogares en los que existe algún miembro con necesidad de acceso se eleva a 526 (5,6% sobre el total).



Cuando analicemos la perspectiva temporal de la necesidad, que abarca un periodo de 10 años, se incluirá dentro del sector de población con necesidad de acceder a una primera vivienda a las personas menores de 18 años que cumplirán la mayoría de edad durante el periodo de tiempo analizado. En el momento de realización de la encuesta estos individuos no formaban parte de la población objeto de estudio, pero se trata de personas que a medio o largo plazo concretarán su demanda de vivienda por lo que hay que tenerlos en cuenta. Para ello se ha realizado una estimación, resultado de la combinación de las preguntas de la encuesta con las proyecciones de emancipación, que nos ha permitido calcular, de forma aproximada, el número de individuos que se integrará durante los próximos 10 años a la población con necesidad de acceder a una primera vivienda. De esta forma la cifra de personas y hogares con este tipo de necesidad se verá aumentada con respecto a los datos de la encuesta. Se estima que se producirá un incremento del 203% en el número de personas con necesidad de acceder a su primera vivienda lo que supondrá, en términos absolutos, un total de 1.755 nuevos hogares cifra con la que se va a trabajar a partir de ahora para la realización de los análisis estadísticos en este tipo de necesidad.

El tipo de necesidad con menor frecuencia hace referencia al cambio de vivienda. Afecta a un 15,9% de las personas con necesidad (un 5,1% respecto al total de la población con 18 o más años), en términos absolutos 1.163 personas y 469 hogares.

**Tabla 3: RESUMEN DE LA POBLACIÓN CON NECESIDAD**

		Personas			Hogares		
		Nº de personas	% sobre subtotal	% sobre total	Nº de hogares	% sobre subtotal	% sobre total
Población con necesidad	Acceso	1.660	22,7%	7,3%	526	18,1%	5,6%
	Cambio	1.163	15,9%	5,1%	469	16,2%	5,0%
	Rehabilitación	4.491	61,4%	19,9%	1.909	65,7%	20,3%
	Subtotal	7.314	100,0%	32,4%	2.904	100,0%	30,9%
Población total (mayores de 18)		22.590		100,0%	9.399	-	100,0%

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

\*En acceso y cambio se incluye a las personas y hogares que reconocen en la encuesta que van a buscar la vivienda en San Roque.

#### 4. PERSPECTIVA TEMPORAL DE LA DEMANDA

Para analizar la necesidad de vivienda hemos considerado un horizonte temporal, que abarca tres periodos concretos, que coincide con los 10 años de vigencia del Pacto Andaluz por la Vivienda:

- Necesidad a corto plazo (2009-2010), es decir, aquellas personas y hogares que de manera inmediata pretenden satisfacer sus necesidades de vivienda. En este caso se incluyen, dentro del sector de la población con necesidad de acceso y cambio de vivienda, aquellos que han afirmado en la encuesta que precisan con mucha o bastante urgencia acometer el acceso a la vivienda y, a su vez, reconocen que tienen una opción casi decidida o se encuentran buscando activamente. Para el caso de rehabilitación se han seleccionado a los que perciben como muy o bastante necesaria la rehabilitación o reforma de su vivienda o edificio.
- Necesidad a medio plazo (2011-2013). Para este caso se han seleccionado a las personas que plasmarán su demanda en un periodo aproximado de 5 años (para el periodo 2009-2013).
- Necesidad a largo plazo (2014-2018). Corresponde a las personas y hogares que concretarán su demanda de vivienda en un periodo aproximado de 10 años (para el periodo 2009-2018).

Vamos a especificar a continuación el número total de hogares que, según el tipo de necesidad que han reconocido o se les ha detectado, se van a incluir dentro de cada uno de los diferentes periodos que hemos definido dentro de la perspectiva temporal.

En acceso, como comentamos en el apartado precedente, existen variaciones respecto a los datos que ofrece la encuesta. Como dijimos hemos incluido a un conjunto de personas que no formaban parte de la población objeto de estudio en la encuesta pero que concretarán su demanda de vivienda en el periodo de 10 años. De esta forma hemos estimado que el número de personas que acometerán el acceso a la primera vivienda para el periodo 2009-2018 asciende a 3.370, las cuales formarán un total de 1.755 hogares. La distribución temporal de esta población es la siguiente:

- 378 hogares con necesidad a corto plazo (2009-2010).
- 660 hogares con necesidad a medio plazo (2011-2013).
- 717 hogares con necesidad a largo plazo (2014-2018).

La necesidad de cambiar de vivienda afecta a 469 hogares y según la perspectiva temporal la distribución es la siguiente:

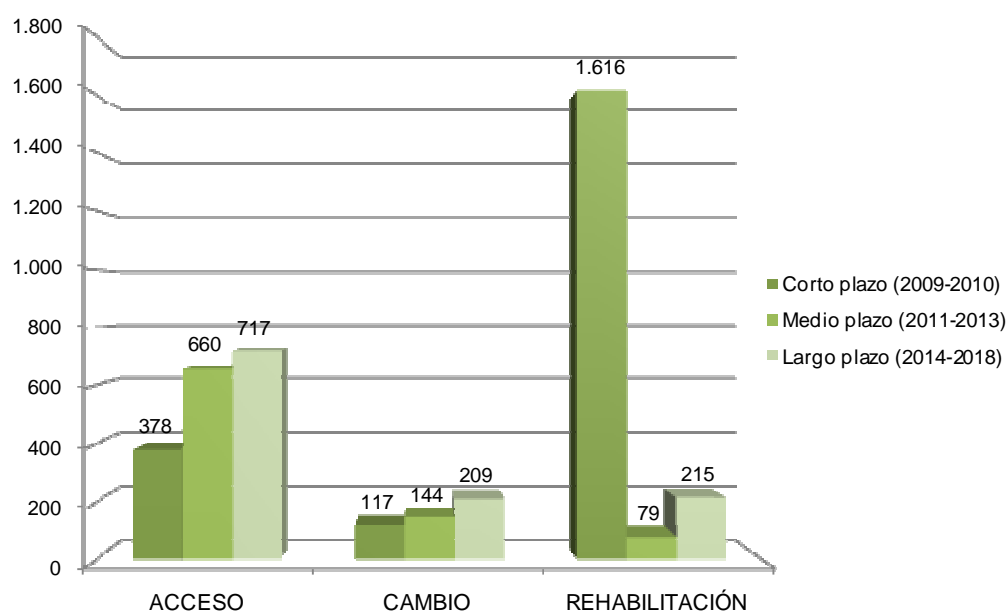
- 116 hogares con necesidad a corto plazo (2009-2010).
- 144 hogares con necesidad a medio plazo (2011-2013).

- 209 hogares con necesidad a largo plazo (2014-2018).

Como vimos anteriormente la necesidad de rehabilitación afecta en San Roque a un total de 1.909 hogares. Al aplicar a esta cifra a los diferentes enfoques dentro del horizonte temporal considerado podemos identificar a aquellos hogares que precisan reformar o rehabilitar su vivienda o edificio a corto, medio o largo plazo. Los datos resultantes son los siguientes<sup>1</sup>:

- 1.616 hogares con necesidad a corto plazo (2009-2010).
- 78 hogares con necesidad a medio plazo (2011-2013).
- 215 hogares con necesidad a largo plazo (2014-2018).

**Gráfico 1: NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPO DE NECESIDAD<sup>1</sup>**



Fuente: Encuesta de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque y estimaciones.

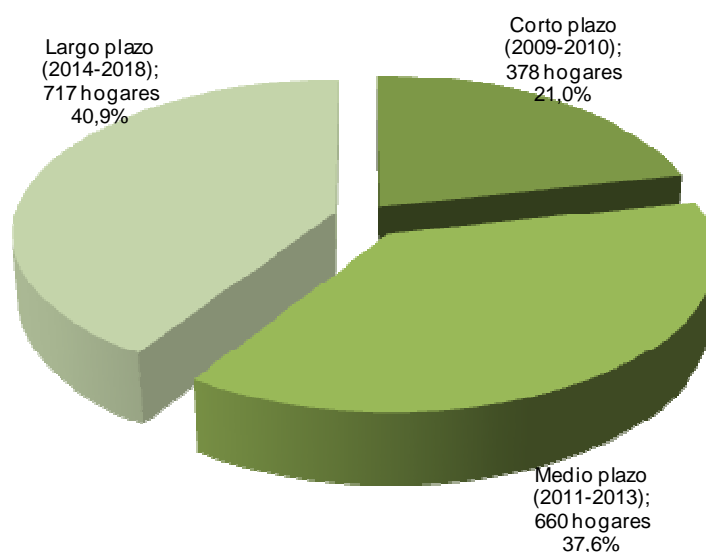
<sup>1</sup> El tratamiento dado aquí a la distribución temporal de las necesidades rehabilitación se basa únicamente en el criterio del grado de necesidad subjetiva expresada por la persona entrevistada. Este tratamiento ha sido realizado para poder disponer de datos elaborados con un criterio homogéneo con respecto a las otras necesidades de vivienda - acceso y cambio-. Para un análisis más "realista" de la perspectiva temporal, que tenga en cuenta, la gravedad de la necesidad de rehabilitación en función del estado de la vivienda véase el Anexo Análisis complementario de la necesidad de rehabilitación a corto, medio y largo plazo, al final del documento.



## 5. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA.

Según los datos de la encuesta el 8,5% de la población del municipio de San Roque tienen necesidad de acceder a una primera vivienda (ya sea en este o en otro municipio) reduciéndose al 7,4% los que quieren continuar residiendo en el municipio de San Roque. Las conclusiones a las que nos referiremos en los siguientes apartados se refieren exclusivamente a los demandantes que afirman que desean seguir viviendo en el municipio.

**Gráfico 2: HOGARES CON NECESIDAD DE ACCEDER A UNA PRIMERA VIVIENDA SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL. NÚMERO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE HOGARES CON NECESIDAD DE ACCESO.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

### 5.1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DEL DEMANDANTE.

El perfil sociodemográfico de estas personas, a grandes rasgos, se resume a continuación:

- El porcentaje de hombres es superior al de mujeres (47,1% frente al 52,9%).
- La edad media de estas personas se sitúa en 27,3 años y el 56,1% de los demandantes tiene entre 22 y 34 años.
- En cuanto a la relación con la actividad económica, el 40,1% de los demandantes se encuentran ocupados, existiendo además un 23,7% de parados que han trabajado antes y el 9,3% que se dedican a las labores del hogar.
- En cuanto a los ingresos se puede concluir que el 23,5% declara que no cuenta con ingresos mensuales y el 45,3% dispone de una renta de 1.000€ o menos.

- La razón principal por la que los residentes de San Roque tienen la intención de acceder a su primera vivienda es para independizarse, en un 65,5% de los casos.
- Los hogares que accederán a la primera vivienda estarán formados por una media de 1,6 personas. El 58,3% de estos hogares lo formarán una sola persona.

Las características más importantes de las actuales viviendas de las personas que pretenden acometer el acceso a una vivienda son las siguientes:

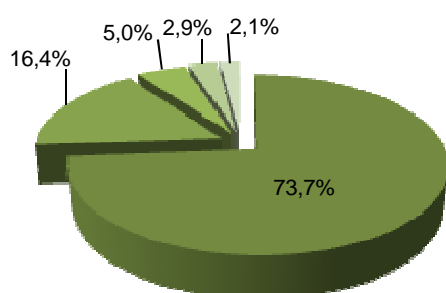
- El 77,3% de las viviendas en las que actualmente reside esta población tiene una antigüedad superior a los 18 años.
- El número medio de habitaciones en la vivienda actual es de 3,7 (incluida la cocina y aquellas habitaciones que tienen 4 ó más metros). La media de personas que conviven en el hogar es 4,1. Al relacionar ambas variables se obtiene el indicador “*Hacinamiento*” que es el resultado de la división del número de habitaciones de la vivienda entre el número total de personas que conviven en la ella. Se puede observar que existen problemas de hacinamiento ya que el 58,1% de las viviendas tienen hacinamiento (leve o grave). El 15,5% se encuentran en una situación normal. Únicamente el 26,3% de los casos está sobradas o muy sobradas de habitaciones por personas.

## 5.2. SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO.

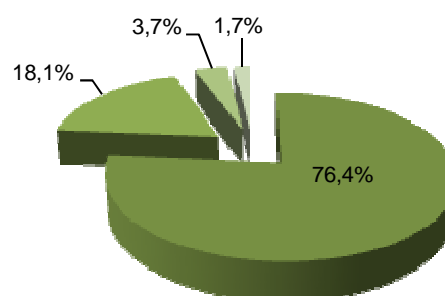
El nivel de satisfacción con la vivienda ocupada es bastante alto, el 73,7% señalan que están muy o bastante satisfechos con su actual vivienda, frente al 7,9% que dicen estar poco o nada satisfechos.

En cuanto al barrio o entorno en el que residen, el grado de satisfacción también es alto con porcentaje parecido, el 76,4% reconoce encontrarse muy o bastante satisfecho y sólo un 5,4% afirma estarlo poco o nada.

Consideran como ventajas más destacadas con un 52,3% que la vivienda está cerca de lo que le interesa (familia, trabajo, servicios, etc.), que es un barrio tranquilo (48,0%) y que las relaciones con la gente del barrio son agradables (24,5%). Como desventajas más señaladas están la poca oferta lúdica (31,5%), la poca oferta de trabajo (22,3%) y que no dispone de servicios y equipamientos (17,3%).

**Gráfico 3: GRADO DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL. PORCENTAJES.**

- Muy o bastante satisfecho
- Algo satisfecho
- Poco satisfecho
- Nada satisfecho
- NC

**Gráfico 4: GRADO DE SATISFACCIÓN CON EL ENTORNO O BARRIO. PORCENTAJES.**

- Muy o bastante satisfecho
- Algo satisfecho
- Poco satisfecho
- Nada satisfecho

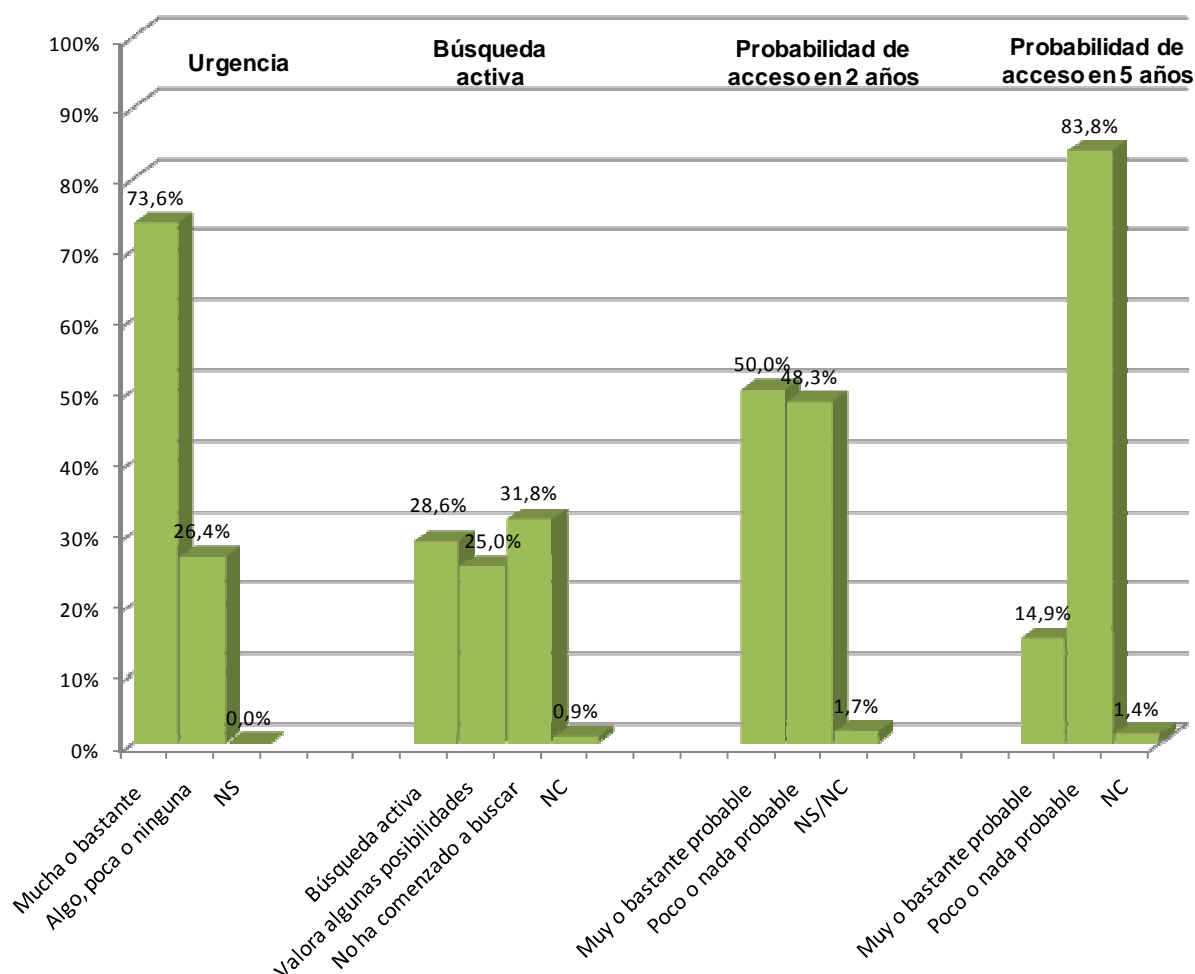
Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque

### 5.3. GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD.

El 73,6% de personas con este tipo de necesidad declara que precisa con mucha o bastante urgencia acceder a su primera vivienda. Conforme aumenta la edad, se incrementa la proporción de personas que afirman tener mucha o bastante urgencia.

La demanda de vivienda de esta población no parece muy concreta, puesto que existe una proporción escasa de personas que desarrollan una búsqueda activa (28,6%) de las que el 1,0% tiene una opción casi decidida y un 27,6% está buscando activamente. Además, en cuanto a la probabilidad de acceder a una vivienda en los próximos 2 años, la mitad de los sanroqueños con esta necesidad lo considera muy o bastante probable. Si se amplía el plazo hasta 5 años, el porcentaje de los que afirman tener mucha o bastante probabilidad de hacerlo se reduce al 14,9%. En el siguiente gráfico se resumen estas opiniones.



**Gráfico 5: URGENCIA DE LA NECESIDAD, BÚSQUEDA ACTIVA Y PROBABILIDAD DE ACCESO EN 2 Y 5 AÑOS. PORCENTAJES.**

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque

En cuanto al tiempo transcurrido desde que la persona comenzó a sentir la necesidad de acceder a su primera vivienda, los datos muestran que el 29,1% de los individuos afirman encontrarse en esta situación hace menos de 1 año y el 37,4% entre 2 y 3 años.

## 5.4. CARACTERÍSTICAS DESEABLES EN LA VIVIENDA<sup>2</sup>.

### 5.4.1. Régimen de tenencia.

Un aspecto fundamental a tener en cuenta a la hora de ofertar viviendas a los ciudadanos es su preferencia en el régimen de tenencia. Mayoritariamente la preferencia es la tenencia en propiedad, el 83,1% eligen este régimen frente al 10,5% que prefieren el de alquiler. La razón argumentada por el 89,7% de los casos para preferir la propiedad al alquiler es que conlleva el mismo gasto y, por tanto, se

<sup>2</sup> En éste y los siguientes apartados sobre acceso a primera vivienda los datos están referidos a hogares proyectados y en caso contrario se indicará cuál es la base del cálculo.

considera mejor la opción de tenerla en propiedad por el mismo esfuerzo monetario. La siguiente razón argumentada (4,6%) es la garantía de estabilidad que proporciona poseer una vivienda en propiedad.

El 47,0% de la población que prefiere la vivienda en propiedad no se ha planteado la posibilidad de que el acceso a su primera vivienda fuese en régimen de alquiler. Un 44,3% estaría dispuesto a alquilarla si los precios fuesen más asequibles.

Si se tienen en cuenta las razones que motivan el alquiler frente a la compra se argumenta como razón principal que es más barata (49,9%). La segunda motivación es que no tiene suficientes ingresos o no son lo suficientemente estables para comprar una vivienda (20,9%).

En cuanto al tiempo previsto de permanencia en una vivienda en alquiler, el 50,9% considera que residirá en dicho régimen por un periodo inferior a 2 años. Un 16,8% estima que vivirá de alquiler durante un plazo de tiempo aproximado entre 2 y 5 años. El 15,5% lo hará por tiempo indefinido.

#### 5.4.2. *Capacidad financiera*<sup>3</sup>.

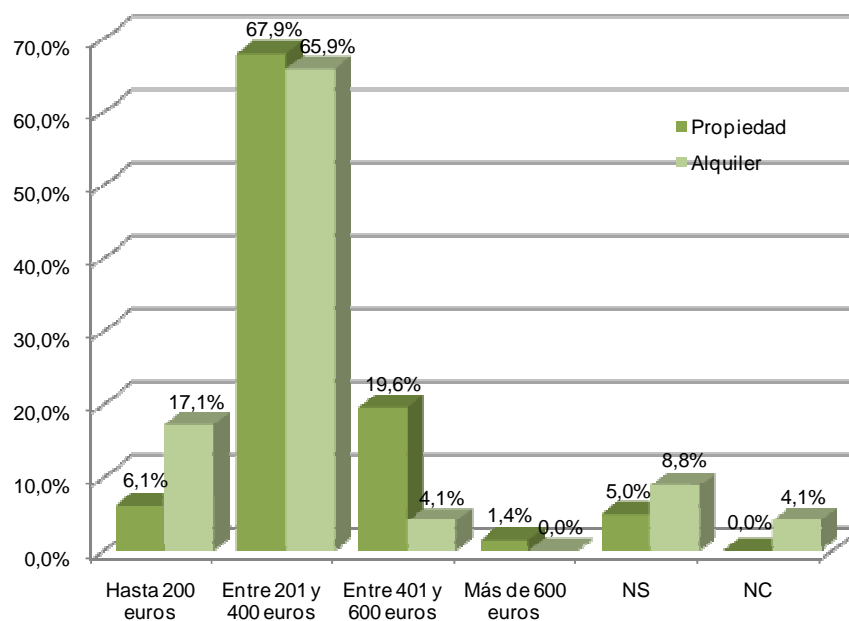
El 47,0% de los residentes de San Roque con necesidad de acceder a su primera vivienda afirman que dos personas van a contribuir a su financiación, con idéntico porcentaje se encuentran los que declaran que se encargará de ella una persona.

El nivel medio de ingresos netos mensuales propios es de 839,92€ y el de todas las personas que participaran en la financiación de la vivienda es de 980,17€. Esta última cifra hay que tomarla con reservas ya que hay un importante porcentaje de personas que no ha contestado a dicha cuestión.

El precio mensual asumible para la compra de la primera vivienda se sitúa entre 200 y 600€ en el 87,5% de los casos que han respondido. Para el alquiler, el 65,9% declara poder reservar una mensualidad de entre 200 y 400€, mientras que el 17,1% no podría pagar más de 200€.

---

<sup>3</sup> La capacidad financiera para alquiler se ha calculado teniendo en cuenta los hogares que eligen como primera opción alquiler y los que eligen propiedad y bajo ciertas circunstancias optarían por el alquiler.

**Gráfico 6: PRECIO MENSUAL ASUMIBLE: ALQUILER Y PROPIEDAD.**

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

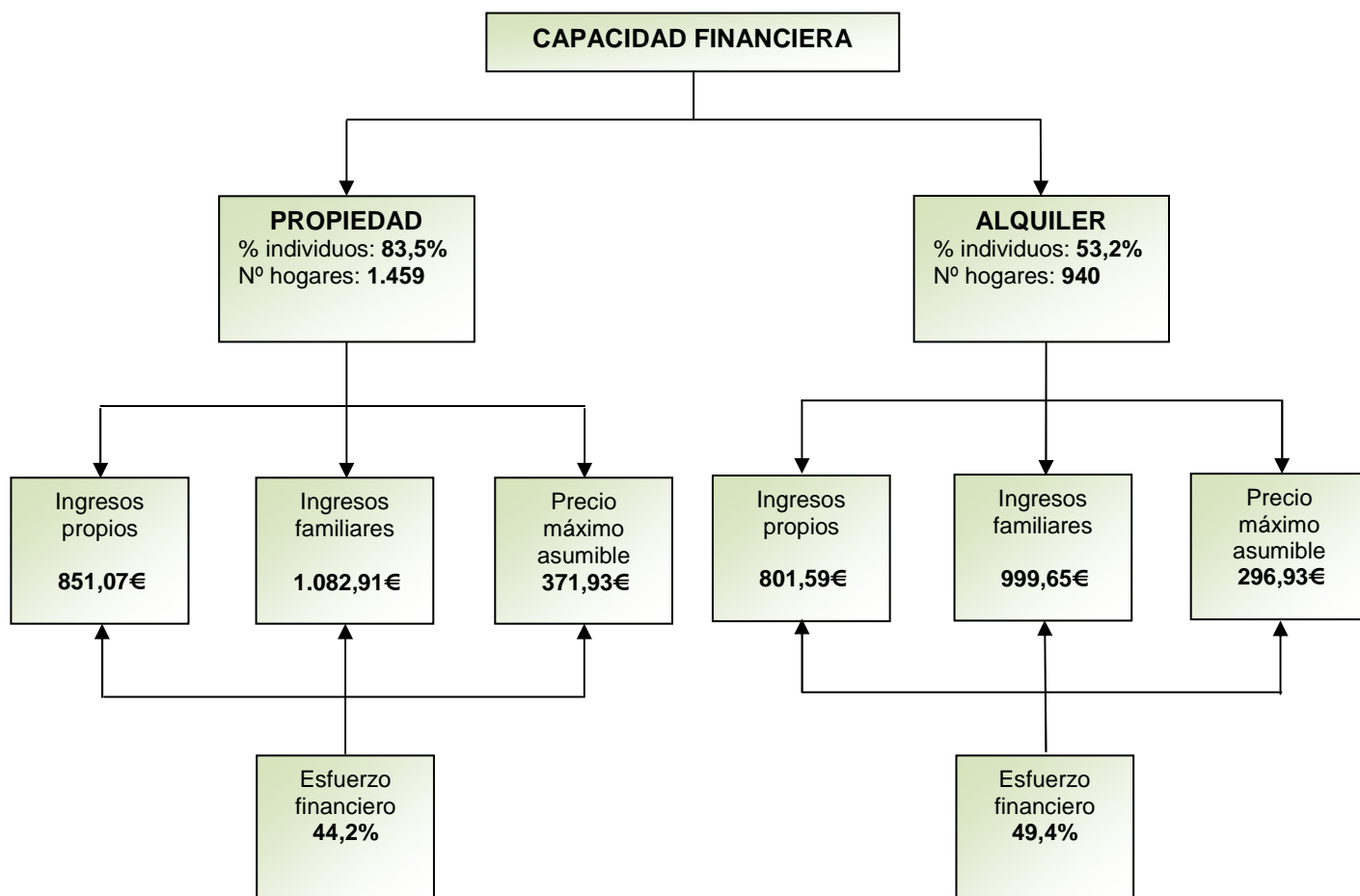
En cuanto a las fórmulas de financiación previstas para la compra de la vivienda, el 76,7% de las personas piensan financiar su vivienda con créditos, el 45,0% con ahorros propios y el 30,8% con ayudas públicas.<sup>4</sup>

El porcentaje medio que supone el gasto de la compra de la vivienda sobre el total de ingresos de todas las personas que financian la compra (esfuerzo financiero), asciende al 44,2%. Para la opción de alquiler, el porcentaje es próximo al 49,4%.

En el siguiente esquema podemos observar un resumen de la capacidad financiera de los hogares.

<sup>4</sup> Las diferentes opciones de financiación no son excluyentes.

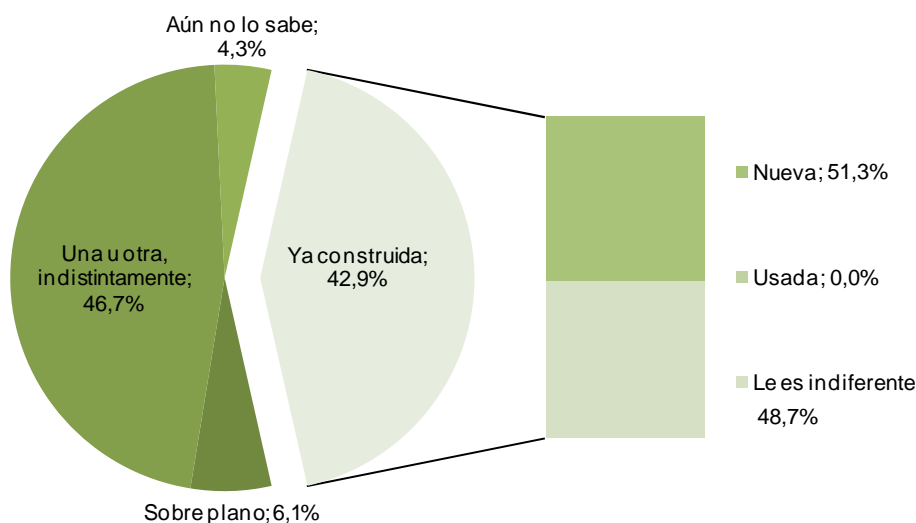




#### 5.4.3. Tipología de la vivienda.

Si se tienen en cuenta las preferencias sobre la forma de adquisición de la vivienda, el 42,9% de los hogares prefieren su primera vivienda ya construida, el 6,1% apuntan preferencias hacia adquirirlas sobre plano y el 46,7% de los que necesitan acceder a una vivienda les resulta indistinto. De entre los que elegirían la vivienda ya construida casi el 51,3% se inclina por que sea nueva y al 48,7% le es indiferente. Nadie ha expresado su preferencia por una vivienda usada.

En el gráfico 7 se resumen estas preferencias en relación a la adquisición de las viviendas.

**Gráfico 7: TIPOLOGÍA Y CONDICIÓN DE LA VIVIENDA.**

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

El 55,6% prefiere una casa unifamiliar adosada, el 6,2% se decanta por un piso en un bloque y el 4,6% una casa unifamiliar aislada. Un 28,9% dice no haberlo decidido aún.

#### 5.4.4. Características físicas de la vivienda.

El número medio de metros de superficie útil que debería tener la vivienda para los hogares con necesidad de acceso es de 77 m<sup>2</sup>. El 38,6% afirman que necesitarían entre 46 y 70 m<sup>2</sup>, y el 47,7% entre 71 y 90 m<sup>2</sup>. Sólo un 10,2% cree que su vivienda debería tener entre 90 y 120 m<sup>2</sup>.

Respecto al número de dormitorios que los demandantes afirman necesitar el 32,7% prefieren que tenga 2 dormitorios y el 63,4% apuesta por 3 dormitorios.

Entre los elementos o espacios que son considerados imprescindibles a la hora de elegir una vivienda las opciones más nombradas son, con el 82,4% patio de luz para tender, el 75,1% cochera o garaje y con un 74,1% despensa.

En cuanto a la distribución preferida de las habitaciones de la nueva vivienda, hay tres opciones mayoritarias: el 18,8% se decanta por dos habitaciones con una cocina pequeña y un salón grande y para el 15,6% debería constar de tres habitaciones, una grande y dos más pequeñas, con una cocina pequeña y un salón grande y una tercera con un 12,2% tres habitaciones más pequeñas, con una cocina pequeña y un salón grande.

Respecto a los cuartos de baño, el 17,7% creen que un cuarto de baño completo es suficiente. Y con algo más del 16,0% preferiría un baño completo en el dormitorio principal y un aseo independiente o un baño completo y un aseo ambos independientes.

Que la vivienda sea luminosa, que sea exterior y que tenga azotea, terraza o balcón son los tres aspectos fundamentales que van a tener en cuenta los hogares de San Roque para la búsqueda de su primera vivienda.

## **5.5. NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Según los datos, el 75,3% de los hogares que actualmente afirman tener necesidad de vivienda disponen de unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (el IPREM anual se ha situado en 7.236,6€). Como se ha observado, son personas jóvenes con ingresos inferiores a la media, por lo que supone un colectivo con especiales dificultades para acceder a una vivienda.

El número aproximado de hogares que se formarán y cuyos ingresos están por debajo de 5,5 veces el IPREM, que es el límite máximo para acceder a determinadas ayudas, asciende a 1.393 hogares. Esta cifra representa el 79,4% de los 1.755 nuevos hogares estimados que se formarán.

Aunque existen una serie de ayudas públicas para facilitar el acceso a la vivienda, los resultados de la encuesta evidencian que existe una alta proporción de personas que no tienen un conocimiento concreto de estas (sólo el 9,9% sabe en qué consisten). Y de los que sí las conocen, el 62,4% nunca las ha solicitado, aunque mucho de ellos afirman que tienen la intención de hacerlo (89,8%).

En cuanto al mercado de búsqueda de la vivienda el 77,8% de los hogares que se formarán sondearán tanto el mercado de vivienda libre como el de vivienda protegida. El 3,6% lo hará solamente en mercado de venta libre y el 14,4% únicamente en el de vivienda protegida.

El 52,2% de esta población considera que la principal ventaja de las viviendas protegidas es que facilitan el acceso a la vivienda, otro 41,3% comenta que son baratas. En el lado opuesto, los inconvenientes primordiales asociados a este tipo de vivienda están relacionados con la escasa oferta (55,2%) y con el problema de no poder venderla cuando se quiera (13,8%).

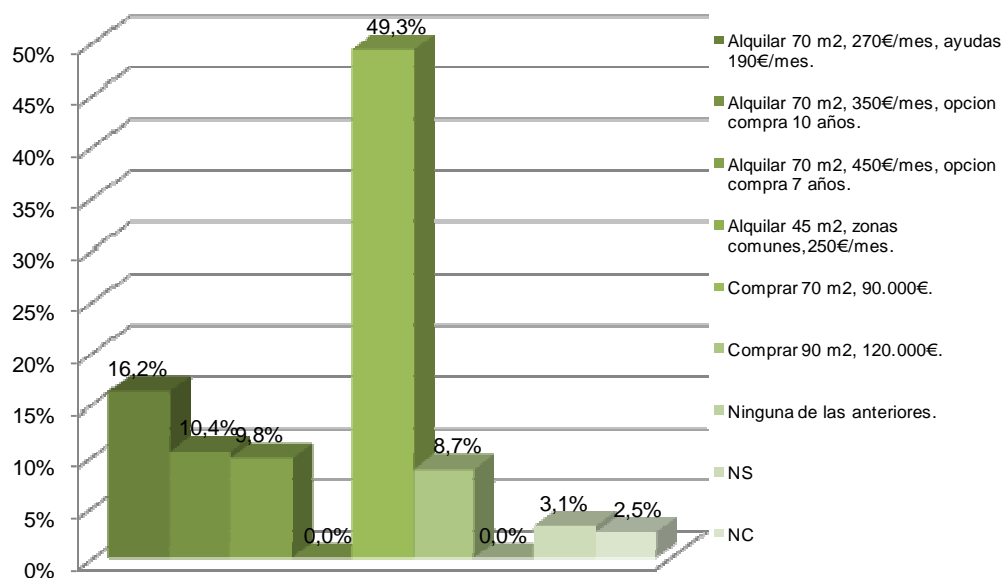
Para el acceso a una vivienda protegida, en general se observa en la población buena predisposición. En el supuesto de que pudieran acceder a una vivienda protegida en alquiler, el 20,9% no la aceptaría en ningún caso. Y si el acceso fuese a una vivienda protegida en propiedad el porcentaje de rechazo se reduce considerablemente y se sitúa en 1,7%.

Dentro de las diferentes posibilidades que contempla el Plan Andaluz de Vivienda planteadas a los encuestados como medidas protegidas en materia de vivienda, en general las opciones más populares



están relacionadas con la compra de una vivienda protegida. El grupo de jóvenes menores de 35 años se decanta preferentemente por la compra de una vivienda de 70 metros cuadrados con un precio aproximado de 90.000€, lo cual se traduce en 338 hogares futuros con estas características.

**Gráfico 8: OPCIONES DEL PLAN ANDALUZ DE LA VIVIENDA. JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

## 6. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA.

Según los datos de la encuesta el 10,1% de la población del municipio de San Roque tiene necesidad de cambio de vivienda, esta población se reduce al 9,9% cuando sólo se tiene en cuenta a las personas que expresan intención de permanecer en dicho municipio.

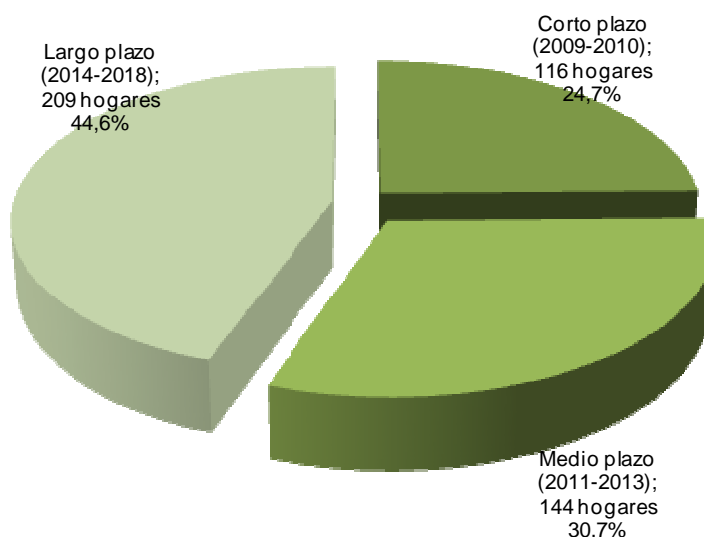
Al extrapolar estas cifras al conjunto de personas y hogares de la ciudad y, teniendo en cuenta a los individuos que reconocen que van a buscar su futura vivienda en el municipio de San Roque, observamos que, en términos absolutos, se ven afectados por este tipo de necesidad un total de:

- 1.163 personas
- 469 hogares.

Aplicamos al número de hogares con necesidad de cambio de vivienda diferentes perspectivas temporales, las cifras resultantes son las siguientes:

- 116 hogares con necesidad a corto plazo (2009-2010).
- 144 hogares con Necesidad a medio plazo (2011-2013).
- 209 hogares con Necesidad a largo plazo (2014-2018).

**Gráfico 9: HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL. NÚMERO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

## 6.1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS Y RESIDENCIALES.

Las características sociodemográficas de las personas con este tipo de necesidad son las siguientes:

- El porcentaje de mujeres (60,5%) que expresan necesidad de cambio de vivienda es superior al de los hombres (39,5%).
- Por grupos de edad, el grupo de entre 35 y 49 años aglutina la proporción más amplia que se encuentra ante esta necesidad (38,3%); también supone un porcentaje importante el grupo de edad entre 22 a 34 años (30,5%). La edad media alcanza los 42,7 años.
- Los ingresos medios netos mensuales ascienden a 960,62€. Si consideramos como base aquéllos que responden a los ingresos hay que destacar que el 19,1% declara no tener ningún ingreso y el 40,3% afirman percibir un salario inferior a 1.001€. Teniendo en cuenta el género del entrevistado, se observan importantes diferencias, con una media de ingresos superior en los hombres (1.082,28€) e inferior en las mujeres (815,38€). El 29,4% de las mujeres no posee ingresos y el porcentaje de hombres en esta situación es del 3,5%. El 44,8% de los hombres tienen unas rentas superiores a los 1.000€, esta proporción en las mujeres sólo alcanza el 12,5%.
- El nivel de ingresos netos medio mensuales de las personas que participarían en la financiación de la nueva vivienda asciende a 1.241,98€.
- Los motivos principales por los que los residentes de San Roque pretenden cambiar de vivienda son, en primer lugar, alcanzando un 43,8% razones de espacio disponible y necesario, seguido con un 22,0% condiciones de accesibilidad y habitabilidad y con un 11,4% preferencia por una vivienda en propiedad. Si trasladamos estas cifras a hogares, en términos absolutos, el número de hogares que se ven afectados por estas causas son 186, 123 y 65 respectivamente.
- El número medio de personas que van a ocupar la nueva vivienda es 2,8 individuos. Más de la mitad (52,5%) de los hogares estarán formados por 3 o más personas, el 26,1% por 2 personas y el 21,5% serán unipersonales. En la nueva vivienda residirán fundamentalmente parejas con hijos (43,6%).

En cuanto a las características socio-residenciales de estas personas se puede destacar:

- El 57,9% de las viviendas de San Roque en la que vive actualmente esta población tienen más de 28 años de antigüedad.
- El número medio de habitaciones en la vivienda actual es de 3,3 (incluida la cocina y aquellas habitaciones que tienen 4 ó más metros). La media de personas que conviven actualmente en el hogar es de 2,8 miembros. Si se calcula el grado de hacinamiento, número de habitaciones por personas que viven en el hogar, se observa que el 48,5% de las viviendas están sobradas o muy sobradas de espacio, el 24,7% se encuentran en una situación normal y existen problemas de hacinamiento en un 26,8% de los casos: el 22,9% hacinamiento leve y el 3,9% grave.



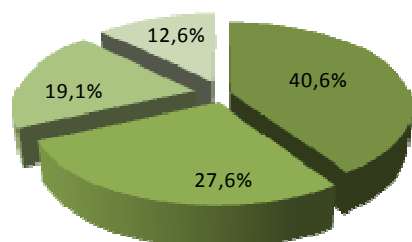
## 6.2. SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO.

La población que precisa un cambio de vivienda se encuentra muy satisfecha (4,9%) o bastante satisfecha (35,7%) con su vivienda. Este porcentaje es bastante inferior al de aquellas personas que no tienen necesidad de vivienda o expresan otro tipo de necesidad.

Posteriormente se cuestiona a esta población por su nivel de satisfacción con su barrio o entorno. El porcentaje de satisfacción alcanza el 78,7% (el 19,0% muy satisfecho y el 59,7% bastante satisfecho), bastante mayor que el que se percibe por la vivienda.

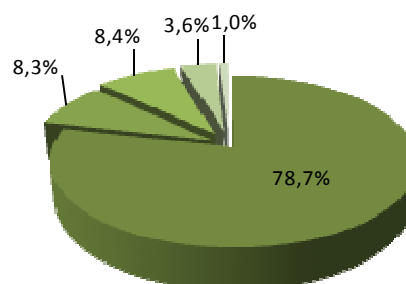
Respecto al grado de satisfacción con el barrio las personas que necesitan cambiar su vivienda afirman que las principales ventajas son que es un barrio tranquilo (58,8%), que está cerca de lo que le interesa (familia, trabajo, servicios, etc.) (47,9%) y la gente del barrio es agradable (28,3%). En cuanto a la insatisfacción con el barrio la desventaja más importante es que no dispone de servicios ni equipamientos (19,4%), seguida del mal estado de conservación de calles e infraestructuras (16,9%) y con porcentajes muy parecidos la poca oferta de trabajo y los problemas de suciedad y ruidos (16,0%).

**Gráfico 10: GRADO DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL. PORCENTAJES.**



- Muy o bastante satisfecho
- Algo satisfecho
- Poco satisfecho
- Nada satisfecho

**Gráfico 11: GRADO DE SATISFACCIÓN CON EL ENTORNO O BARRIO. PORCENTAJES.**



- Muy o bastante satisfecho
- Algo satisfecho
- Poco satisfecho
- Nada satisfecho
- NC

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

## 6.3. GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD.

El 74,9% admite tener mucha o bastante urgencia por acometer el cambio de vivienda.

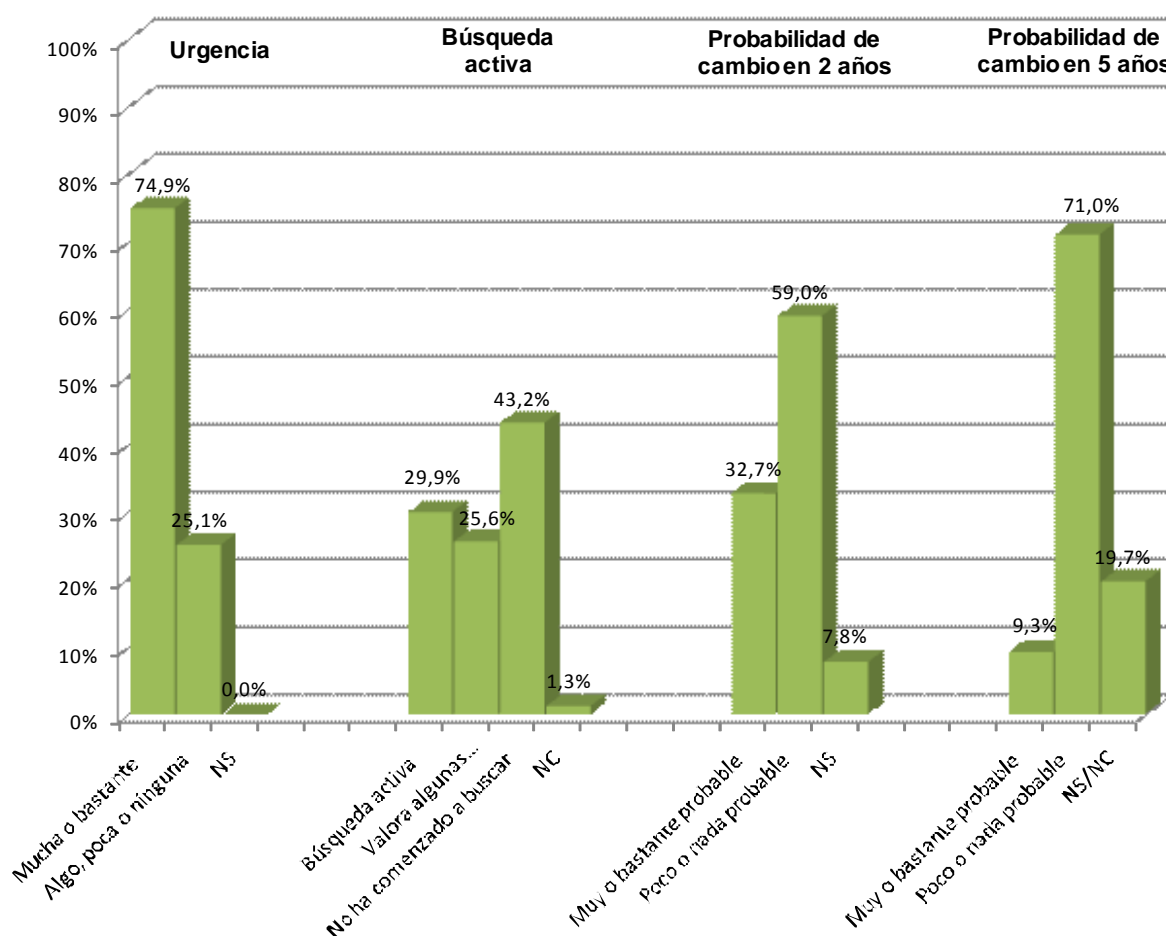
El porcentaje más amplio de personas (39,1%) declara encontrarse ante esta necesidad desde hace 2 o 3 años, el 25,8% lleva menos de un año de espera y el 20,1% lleva más de 5 años esperando. El grupo de edad de 22 a 34 años lleva esperando menos de un año y el resto de grupos (más de 35 años) están en necesidad de cambio desde hace 2 o 3 años.

El 40,9% aún no han comenzado a buscar una vivienda y el 25,9%, aunque no lo han hecho activamente, valora algunas posibilidades. Únicamente el 32,0% tiene una opción decidida o está buscando activamente.

El 74,7% admite tener mucha o bastante necesidad de acceder a una nueva vivienda, pero solo el 38,3% piensa que será muy o bastante probable acceder a ella en los próximos 2 años. En este sentido los hombres son más optimistas que las mujeres con un 53,5% frente al 17,7%. En cuanto a la edad, los datos indican que el grupo comprendido entre los 22 y los 34 años ven, en mayor medida, probable el cambio en dicho periodo de tiempo.

Cuando se pregunta por la probabilidad de cambio, no en los 2 siguientes años, sino dentro de 3, 4, ó 5 años, el porcentaje de personas que cree muy o bastante probable acceder a una nueva vivienda durante esos años se reduce drásticamente llegando al 11,0%. Por sexo y edad la pauta es que las mujeres y los que tienen entre 22 y 34 años los que ven, con leves diferencias, más probable el cambio de vivienda en comparación con el resto de grupos.

**Gráfico 12: URGENCIA DE LA NECESIDAD, BÚSQUEDA ACTIVA Y PROBABILIDAD DE CAMBIO EN 2 Y 5 AÑOS. PORCENTAJES.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

## 6.4. CARACTERÍSTICAS DESEABLES DE LAS VIVIENDAS.

### 6.4.1. Régimen de tenencia.

El 63,8% de los hogares con necesidad de cambio se decanta por el régimen de tenencia en propiedad. La razón principal, con un 72,9% de los casos, por la que los hogares sanroqueños pretenden cambiar de vivienda y adquirir una en propiedad es que el gasto es aproximadamente igual que el que se produciría en el caso del alquiler y el dinero que utilizan lo invierten para ser propietarios. El siguiente porcentaje más importante (11,9%) es la garantía de estabilidad que proporciona poseer una vivienda en propiedad.

De los hogares que se decantan por la propiedad, el 54,1% no se plantearían en ningún caso la posibilidad de acceder a una vivienda en alquiler. Del resto, el porcentaje más importante, con un 31,4%, estaría dispuestos a alquilar una vivienda si los precios fuesen más asequibles.

Las razones principales por la que la población prefiere la vivienda en alquiler son: primero porque es más barata (lo afirma el 48,9% de los hogares) y, segundo, porque no tiene ingresos suficientes o suficientemente estables para comprar una vivienda (27,3%).

En cuanto al tiempo previsto para permanecer en una vivienda en alquiler, un 37,3% considera que residirá en dicho régimen por un periodo inferior a 2 años. El 10,3% estima que vivirá de alquiler durante un plazo de tiempo largo (más de 5 años). Y un 36,0% lo hará por tiempo indefinido.

### 6.4.2. Capacidad financiera<sup>5</sup>.

El 42,9% de esta población tendría el apoyo de una segunda persona para afrontar el pago de la misma. El 41,3% de dicha población asumiría el pago en solitario.

El nivel de ingresos netos mensuales medio del conjunto de las personas que participarían en la financiación de la nueva vivienda asciende a 1.241,98€. Los ingresos netos mensuales individuales de esta población llegan a los 960,62€.

El precio medio máximo que podrían asumir los hogares en San Roque con la intención de adquirir en propiedad su nueva vivienda llega a los 384,24€. Cuando la intención es cambiar a una vivienda de alquiler, el gasto se reduce y alcanza los 305,66€. Los datos de la encuesta desvelan que seis de cada diez no podrán asumir más de 300€ para el pago del alquiler de su nueva vivienda.

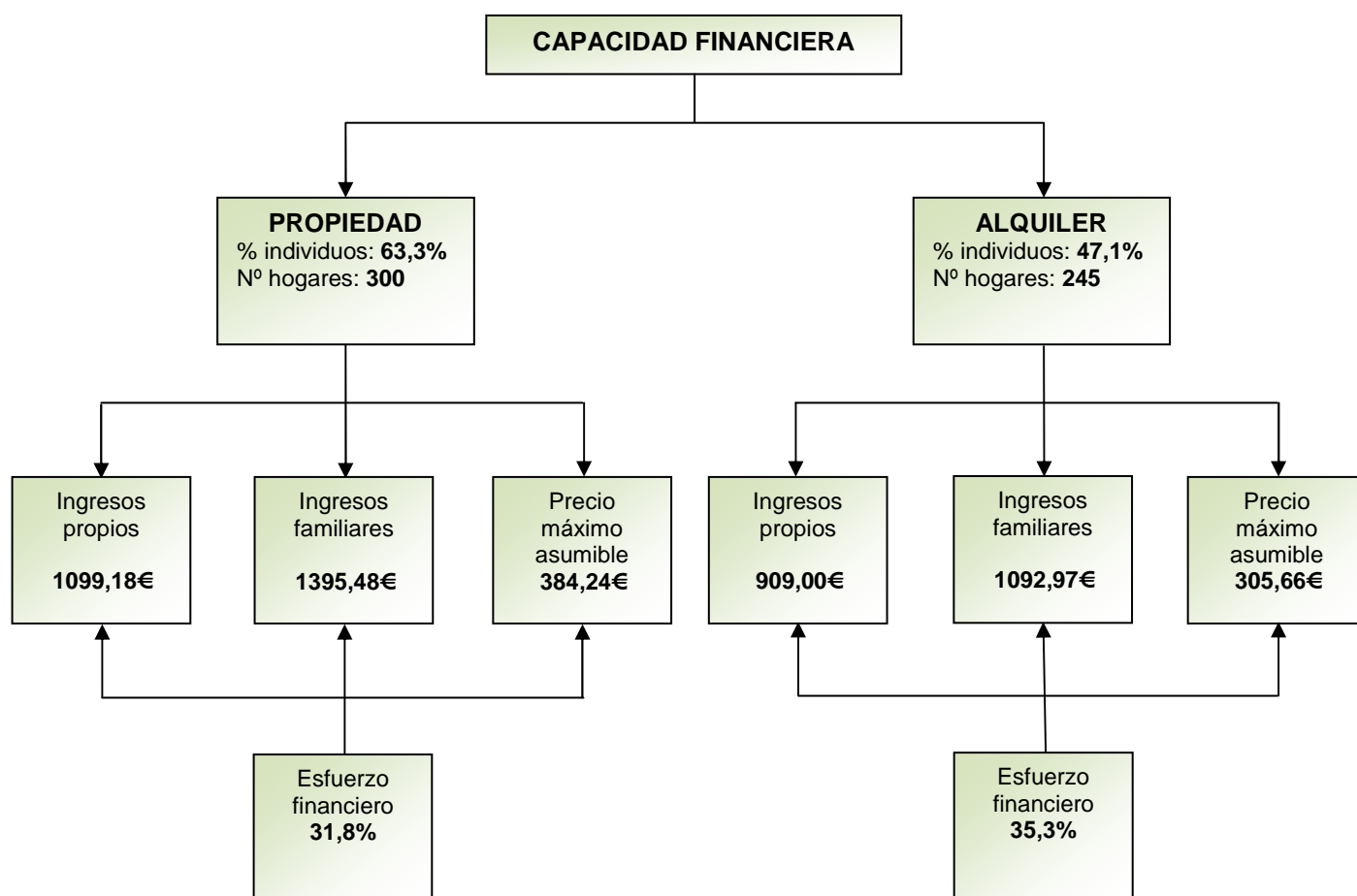
La fuente de financiación más importante que tienen prevista los residentes de San Roque que van a adquirir una nueva vivienda son los créditos, el 72,7% así lo afirma. Otras partidas que servirán de apoyo

<sup>5</sup> La capacidad financiera para alquiler se ha calculado teniendo en cuenta los hogares que eligen como primera opción alquiler y los que eligen propiedad y bajo ciertas circunstancias optarían por el alquiler.



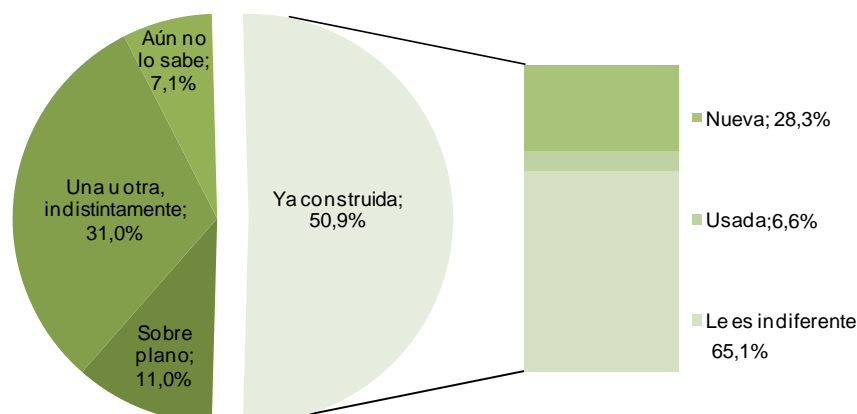
a la compra de la nueva vivienda proceden fundamentalmente de los ahorros propios (22,0%) y de las ayudas públicas (15,7%).

El esfuerzo financiero que deben afrontar los hogares para el cambio a una vivienda en propiedad, alcanza el 31,8% de sus ingresos. Cuando se trata de una vivienda en alquiler el esfuerzo económico apenas varía y se sitúa en el 35,3%.



#### 6.4.3. Tipología de la vivienda.

Sobre la preferencia a la hora de elegir la futura vivienda, la mitad de los hogares la elegiría ya construida. Al 31,0% le es indistinto que sea construida o sobre plano y, un 11,0% se decanta por esta última opción. De los hogares que prefieren una vivienda ya construida, casi a dos terceras partes le es indiferente que ésta sea nueva o usada. El porcentaje de la preferencia de una vivienda nueva es el 28,3%, siendo el porcentaje de vivienda usada significativamente inferior (6,6%).

**Gráfico 13: TIPOLOGÍA Y CONDICIÓN DE LA VIVIENDA.**

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

#### 6.4.4. Características físicas de la vivienda.

La media de metros cuadrados que necesitarían estos hogares alcanza los 78,6 m<sup>2</sup>. La proporción de aquellos que están pensando en una vivienda de menos de 46 m<sup>2</sup> es nula. El grueso de la población se concentra en el intervalo que va de los 46 m<sup>2</sup> a los 90 m<sup>2</sup> (el 36,1% prefiere entre 46 y 70 m<sup>2</sup> y el 46,9% entre 71 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup>).

El número medio de dormitorios que desearían disponer los hogares de San Roque para su nueva vivienda se sitúa en 2,7. El 34,2% se decanta por 3 dormitorios y un 37,0% por 2 dormitorios. El 10,2% prefieren la vivienda con 1 dormitorio y el porcentaje de los que prefieren más de 4 dormitorios es muy bajo.

Un 11,0% de esta población tiene pensado destinar una habitación a otros usos que no son los propios de salón de estar o dormitorio, de éstos un 43,4% lo usará como habitación de estudio.

En cuanto al equipamiento de la vivienda, los elementos considerados como imprescindibles para la elección de una nueva vivienda son, con un 76,2% patio de luz para tender, armarios empotrados (71,5%), despensa (71,2%) y cochera o garaje (64,7%); entre otros.

Todas las opciones ofrecidas sobre la distribución de las habitaciones tienen aproximadamente el mismo porcentaje, oscilando éste entre un 15,9% y un 12,6%; las opciones con mayor porcentaje son la de dos habitaciones con cocina pequeña y salón grande y la de tres habitaciones más pequeñas con cocina grande para comer y salón pequeño.

En cuanto a la disposición de los cuartos de baño, una tercera parte de los hogares consideran que contar con un baño completo es suficiente. También es amplio el porcentaje de aquellos que se decantan por un baño completo en el dormitorio principal y un aseo independiente (18,9%).

Que la vivienda sea luminosa, que tenga azotea, terraza o balcón y que sea exterior; parece que son los aspectos más importantes que condicionan la elección de una vivienda.

## **6.5. NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Si se establece como base la población mayor de 18 años y el número total de hogares que previsiblemente se van a formar en San Roque se puede afirmar que el 74,3% de los hogares que pretenden cambiar de vivienda tienen unos ingresos por debajo de 2,5 veces el IPREM (el IPREM anual se ha situado en 7.236,6€), cifra que en términos absolutos asciende a 349 hogares. Si ampliamos el límite a aquellos con ingresos por debajo de 5,5 veces el IPREM (límite máximo para la concesión de determinadas prestaciones) se alcanza los 410 hogares.

El 17,4% de los residentes de San Roque con necesidad de cambio de vivienda tienen conocimiento de la existencia de ayudas públicas a la vivienda y saben en qué consisten, el 19,5% ha oído hablar de ellas pero no saben en qué consisten y un 63,1% no sabe que existen.

En cuanto al mercado de búsqueda de la vivienda, el 57,6% de las personas considera tanto el mercado libre como en el protegido. El 7,9% de las personas buscarán vivienda teniendo en cuenta sólo el de venta libre (36 hogares) y el 24,4% únicamente el de vivienda protegida (104 hogares).

El 58,1% de los residentes de San Roque con necesidad de cambio afirman que la ventaja principal de las viviendas protegidas es que son baratas; y el inconveniente más destacado es, con un 60,8%, la poca oferta existente.

Si se pudiera acceder a una vivienda protegida en alquiler, el 25,9% no la aceptaría en ningún caso, un 22,6% lo aceptaría en cualquier caso y el 19,9% aceptaría sólo si tiene el precio adecuado. En el caso de que la vivienda protegida fuese en propiedad, el porcentaje de rechazo disminuye sustancialmente hasta 11,5%. Un 28,2% la aceptaría en cualquier caso y el 26,9% personas de esta población estaría conforme si el precio fuera el adecuado.

Dentro de las diferentes posibilidades que contempla el Plan Andaluz de Vivienda planteadas a los encuestados como medidas protegidas en materia de vivienda, la población de entre 22 y 34 años se decanta principalmente por dos opciones, en un 22,6% de los casos (25 hogares), por alquilar una vivienda de 70 m<sup>2</sup> con un alquiler aproximado de 270€ al mes y con posibilidad de ayudas de unos 190€ mes y la segunda opción importante; con un 21,7% (24 hogares) se decantaría por la compra de una vivienda de 70 m<sup>2</sup> con un precio aproximado de 90.000€.

De entre las posibilidades ofertadas para la población mayor de 34 años, la opción mayoritariamente aceptada, con un 25,2% de los casos (101 hogares), sería la de la compra de una vivienda de 70 m<sup>2</sup> con una renta aproximada de 90.000€; la segunda opción, con un 18,1% (70 hogares), sería la de alquilar



una vivienda de 70 m<sup>2</sup> con un alquiler aproximado de 270€ al mes y con posibilidad de ayudas de unos 190€ mes.

## 7. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA.<sup>6</sup>

Según los datos de la encuesta, el 19,9% de la población del municipio de San Roque tiene necesidad de rehabilitar su vivienda.

El criterio de selección de individuos utilizado incluye en la muestra a todas las personas que afirman necesitar rehabilitar, reformar o adaptar su vivienda y a todas aquellas que, aunque no lo expresan explícitamente, cuando son preguntadas por diferentes tipos de actuaciones, tanto en su vivienda como en el edificio, afirman necesitar acometer al menos cuatro de ellas en la vivienda o el edificio.

Al extrapolar estas cifras al conjunto de personas y hogares de la ciudad y de San Roque, observamos que, en términos absolutos, se ven afectados por este tipo de necesidad un total de:

- 4.491 personas.
- 1.909 hogares.

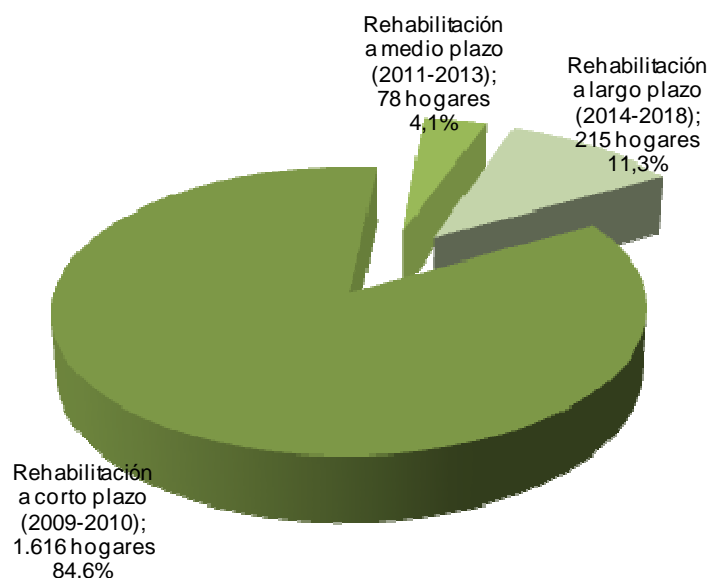
Si aplicamos al número de hogares con necesidad de rehabilitar su vivienda diferentes perspectivas temporales para identificar a aquellos con necesidad de rehabilitación o reforma, las cifras resultantes son las siguientes:

- 1.616 hogares con necesidad a corto plazo (2009-2010),
- 78 con necesidad a medio plazo (2011-2013), y
- 215 con necesidad a largo plazo (2014-2018).

---

<sup>6</sup> En el anexo II presentamos un análisis de la necesidad de rehabilitación que tiene en cuenta el estado actual en el que se encuentra la vivienda o el edificio con el objetivo de clasificar de una forma más exhaustiva la distribución temporal de dicha necesidad.

**Gráfico 14: HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACION O REFORMA DE VIVIENDA SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL. NÚMERO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

## 7.1. CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS Y RESIDENCIALES.

Las características sociodemográficas de las personas con necesidad de rehabilitación de su vivienda son:

- El 59,8% de las personas con necesidad de rehabilitación de su vivienda son mujeres.
- La edad media es de 50,7 años y el 43,2% de ellas tienen más de 50 años.
- El 26,0% de esta población se encuentra ocupada. Existe una importante proporción de personas dedicadas a las labores del hogar (31,0%) y de personas jubiladas (10,1%). La media de los ingresos propios netos mensuales es de 762,19€. Un 30,1% no posee ingresos y el 46,6% posee una renta por debajo de los 1.000€. La media de los ingresos mensuales netos del conjunto de personas que participarían en la financiación de la rehabilitación, asciende a 1.414,29€.

Las características residenciales son las siguientes:

- El 47,3% de las viviendas necesitadas de rehabilitación o reforma tienen 38 o más años de antigüedad.
- El 41,0% de las viviendas necesitadas de rehabilitación o reforma tienen 3 habitaciones, con una media de 3,7 habitaciones por vivienda (incluida la cocina y aquellas habitaciones que tienen 4 ó más metros). El número medio de personas que conviven en el hogar es de 2,6. En cuanto al hacinamiento, relación de habitaciones por personas, el 55,3% de las viviendas están sobradas o

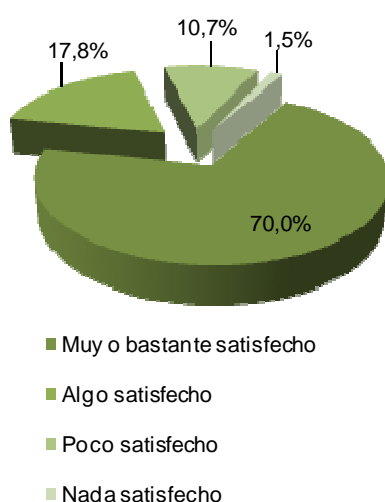


muy sobradas y el 23,6% se encuentran en una situación normal. Un 20,9% de los hogares tiene problemas de hacinamiento leve o grave.

## 7.2. SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA Y EL ENTORNO.

Existe un elevado nivel de satisfacción con la vivienda ocupada por parte de las personas que manifiestan necesidad de rehabilitación o reforma de su vivienda. En concreto, el 70,0% señalan que están muy o bastante satisfechas con su actual vivienda, frente a sólo un 12,2% que dicen estar poco o nada satisfechas. Cuando se tiene en cuenta el barrio o el entorno, el 90,5% de ellas expresan un alto grado de satisfacción, sólo el 9,5% dicen estar poco o nada satisfechos.

**Gráfico 15: GRADO DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL. PORCENTAJES.**



**Gráfico 16: GRADO DE SATISFACCIÓN CON EL ENTORNO O BARRIO. PORCENTAJES.**



Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

Las ventajas más destacadas respecto al barrio son en primer lugar que es un barrio tranquilo con un 66,1%; la segunda característica destacada es que las relaciones con la gente del barrio son agradables (41,2%); y que está cerca de lo que me interesa (familia, trabajo, servicios...) (27,4%). Entre los inconvenientes principales destacan con algo más del 21,0% el mal estado de conservación de las calles e infraestructuras y problemas de suciedad y ruidos; en segundo lugar con un porcentaje de 14,0% problemas sociales como droga, delincuencia o racismo y la poca oferta de trabajo.

## 7.3. GRADO SUBJETIVO DE NECESIDAD Y PLAZOS DE DEMANDA.

Un amplio porcentaje (83,0%) de sanroqueños con necesidad de rehabilitación para su vivienda cree que ésta es muy o bastante necesaria. El tiempo medio que ha transcurrido desde que su vivienda necesita rehabilitación alcanza los 8,2 años. La mayor parte de los hogares en esta situación reconocen tener la necesidad desde hace más de 5 años (un 46,8%) y el 53,2% la precisan desde hace entre 1 y 5 años.

En general, aunque existe un elevado porcentaje de personas que necesitan rehabilitar o reformar su vivienda, las expectativas de llevar a cabo el proyecto son bastante bajas, sobre todo a más largo plazo. El 17,2% de los hogares considera muy o bastante probable llevar a cabo la rehabilitación en los próximos 2 años, si se considera la misma probabilidad para los siguientes 3 años el porcentaje se reduce bastante y llega al 6,1%.

## **7.4. CARACTERÍSTICAS DE LA REHABILITACIÓN.**

### *7.4.1. Tipo de rehabilitación.*

Se ha distinguido entre dos tipos de rehabilitación o reforma, las necesarias en la vivienda y las que son propias de las zonas comunes o del edificio.

Casi el 69,6% de los que afirman que su vivienda necesita reforma, puntualizan que los arreglos necesarios de la vivienda se pueden llevar a cabo residiendo en ella, y el 11,0% precisaría sólo algún arreglo menor; con el 9,8% se encuentra las personas cuyas viviendas necesitarían unos arreglos que les exigirían vivir en otro lugar y un 8,7% una rehabilitación profunda.

Las actuaciones más necesarias en las viviendas serían eliminar humedades con el 78,2%, seguida de arreglar o sustituir el tejado y pintar, ambas con algo más del 57,0% y el 56,0% afirma que es necesario arreglar el baño o cocina y cambiar ventanas, puertas.

En las zonas comunes las actuaciones más necesarias son eliminar humedades (28,7%), arreglar o sustituir el tejado del edificio (17,9%) y cambiar ventanas o puertas con un 16,3%, entre otras.

### *7.4.2. Coste de la rehabilitación: Vivienda y Edificio.*

Cabe destacar que una importante parte de esta población (47,0%) no ha sabido dar una cantidad aproximada respecto a cuánto cree que ascendería el coste de la rehabilitación de la vivienda. Del resto de personas que sí han contestado a dicha cuestión se puede afirmar que el coste medio de rehabilitación o reforma de la vivienda se sitúa en 12.925,53€. Según estos datos, del 26,7% de las rehabilitaciones o reformas superan el precio medio estimado.

Para el coste medio de rehabilitación de zonas comunes o edificios ocurre algo semejante que en el apartado anterior, hay un alto porcentaje de personas que no ha contestado a esta cuestión por falta de información o porque no era pertinente, esto ha ocurrido en el 92,0% de los casos. De las personas que han respondido se puede extraer que el coste medio se sitúa en 20.519,64€.

Una de las variables que puede indicar la predisposición a la hora de acometer la reforma es la solicitud del presupuesto de la misma. Sólo un 13,9% de la población cuyas viviendas necesitan rehabilitación ha pedido presupuesto, el porcentaje desciende al 2,3% si se considera la rehabilitación del edificio.

El 90,2% señala que el principal motivo para no haber realizado todavía la rehabilitación o reforma que necesita su vivienda es el económico. El 2,7% por las molestias que supone la obra.

#### 7.4.3. Financiación.

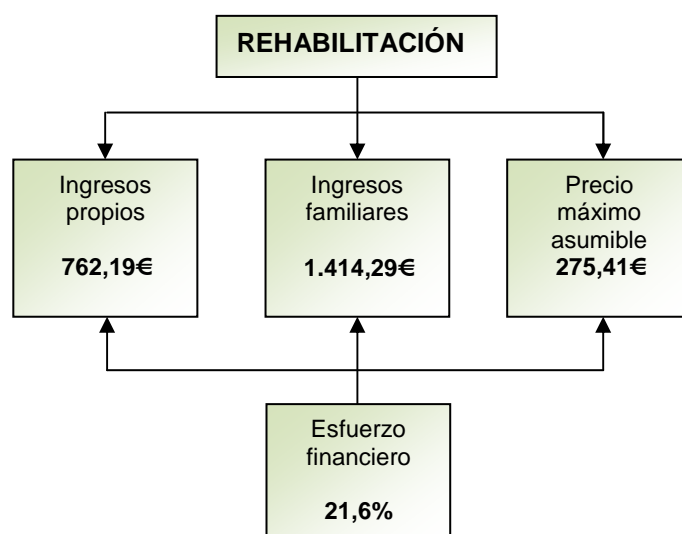
La persona cuya vivienda necesita rehabilitación o reforma dispone de 275,41€/mes de media para llevar a cabo el proyecto. Hay que tener en cuenta que un 13,0% de la población ha dado un dato concreto y la media se ha realizado sobre esta información.

El 40,5% de ellas indican como opción para la financiación de éstas los ahorros propios, un 26,6% dicen que pedirán créditos y el 22,3% lo hará con ayudas públicas. El 8,1% no sabe cómo va a financiar la rehabilitación.

El 88,5% de las personas cuyas viviendas necesitan rehabilitación o reforma dicen no poder hacer frente a los gastos y un 5,6% podría asumir sólo una parte de la cuantía.

#### 7.4.4. Esfuerzo financiero.

La rehabilitación de las viviendas supone a las familias afectadas un esfuerzo financiero del 21,6%, es decir, destinan este porcentaje de sus ingresos a ese fin.



### 7.5. NECESIDADES DEL SECTOR DE POBLACIÓN PROTEGIBLE EN MATERIA DE VIVIENDA.

El 66,8% de los hogares necesitados de rehabilitación o reforma están por debajo de 2,5 veces el IPREM. En relación con las ayudas que ofrece la Administración Pública para la rehabilitación o reforma de las viviendas y edificios, el 37,4% de las personas han escuchado hablar de ellas pero no saben en



qué consisten. El 14,4% las conocen y saben en que consisten, de éstos, un 69,6% las ha solicitado alguna vez y un 30,4% nunca lo ha hecho. Por último, un 48,2% no saben de la existencia de las ayudas. De todas las personas que nunca han solicitado dichas ayudas públicas, el 64,3% piensan solicitarlas y un 19,2% no las solicita porque cree que no cumple los requisitos.

La inmensa mayoría de los residentes de San Roque (83,9%) que precisan de una reforma de su vivienda prefieren acometer la rehabilitación antes que cambiar de residencia. De las personas que se decantan por el cambio (12,2%), el 77,3% no lo llevan a cabo porque reconocen no disponer de suficientes recursos económicos y el 42,9% preferiría cambiarla si pudiese disponer de ayudas.

De las personas que prefieren rehabilitar su vivienda, el 97,7% solicitaría ayudas públicas a la rehabilitación si pudiera disponer de alguna. Un 31,7% no sabría qué cantidad de dinero necesitaría y de los que han dado una cantidad, el 58,5%, la media que precisarían alcanza los 10.788,31€.

**E-0801**

# Informes y Monografías



## **ESTUDIO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE**

### **ESTIMACIONES ESTADÍSTICAS**

**Octubre, 2.009**

**[www.iesa.csic.es](http://www.iesa.csic.es)**



INVESTIGACIÓN REALIZADA EN EL MARCO DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y EL INSTITUTO DE ESTUDIOS SOCIALES AVANZADOS DEL CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS (IESA-CSIC)

## ÍNDICE

1.	RESUMEN DE RESULTADOS.....	67
2.	NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA .....	68
3.	ACCESO A LA VIVIENDA.....	71
4.	CAMBIO DE VIVIENDA.....	79
5.	REHABILITACIÓN .....	86
6.	RESULTADOS POR SECCIONES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN .....	92
7.	ANEXO I. METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DE LAS ESTIMACIONES DE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE .....	99



## 1. RESUMEN DE RESULTADOS

**TABLA 1: HOGARES CON NECESIDAD SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL**

Variable	Escenario	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014 - 2.018)	Total
Hogares con necesidad de primera vivienda		378	660	717	1.755
Hogares que están en alquiler y necesitan cambiar a vivienda en propiedad		22	33	50	105
Hogares que necesitan cambiar de vivienda		116	144	209	469
Hogares que necesitan rehabilitar su vivienda		1.616	78	215	1.909

Fuente: Elaboración propia.

**TABLA 2: ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ENTRE 2009 Y 2013**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto
Necesidad de viviendas principales		69	1.971	2.155
Necesidad de viviendas no principales		-69	-235	782
Necesidad total de viviendas		0	1.736	2.937

Fuente: Elaboración propia.

**TABLA 3: ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ENTRE 2009 Y 2018**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto
Necesidad de viviendas principales		169	4.154	4.566
Necesidad de viviendas no principales		-169	383	1.657
Necesidad total de viviendas		0	4.537	6.223

Fuente: Elaboración propia.

## 2. NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

En este apartado vamos a mostrar las conclusiones obtenidas tras el estudio realizado sobre las necesidades de construcción de vivienda en San Roque. En este estudio se han analizado diversos datos y se han formulado diversas hipótesis con el objetivo de obtener unas estimaciones de necesidades de construcción de viviendas según diversos criterios. La metodología completa de la estimación de estas cifras se presenta en el Anexo I. Aquí presentaremos sólo algunos detalles necesarios para entender las cifras y las hipótesis empleadas.

### 2.1. NÚMERO DE HOGARES Y VIVIENDAS ACTUALES

En primer lugar es necesario establecer qué cantidad de viviendas existen en la actualidad en San Roque, cuantas de ellas son principales y cuantas no. No existen cifras oficiales sobre el número de hogares existentes en San Roque, por lo que utilizaremos la estimación realizada por el IESA previamente.

Para el número de viviendas residenciales utilizaremos las cifras del Catastro, a falta de otros datos que ofrezcan más seguridad. Las viviendas no principales las obtendremos de la resta entre el número de viviendas totales y el de hogares.

No es posible con las fuentes disponibles distinguir, ni siquiera de forma estimativa, entre viviendas secundarias y vacías, que sería muy interesante para la ejecución de políticas, por lo que tendremos que conformarnos con el número de viviendas no principales.

**TABLA 4: ESTIMACIONES DE VIVIENDA EN 2009**

Variable	Cifra
Hogares	9.892
Viviendas totales	13.481
Viviendas no principales	3.589

Fuente: Hogares y viviendas no principales: Proyecciones IESA. Viviendas: Catastro.

### 2.2. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

En la estimación de necesidades de viviendas tendremos en cuenta por separado a las viviendas principales (residencia habitual de algún hogar) y las viviendas no principales.

En la proyección de hogares distinguimos también entre hogares nuevos formados por residentes previamente en el municipio (formados por la división de un hogar anterior), y hogares formados por

personas que previamente residían en un municipio distinto. Evidentemente, puede existir el caso de que un hogar se forme a partir de personas residentes y no residentes previamente en el municipio, pero a efectos de la proyección, consideramos la residencia de la persona principal del hogar.

Hay que tener en cuenta que también existe la destrucción de hogares, que puede tener tres causas: defunción o emigración de todos sus componentes, y fusión de dos o más hogares.

Se han formulado tres escenarios, según la hipótesis sobre la inmigración, ya que esta nos parece la componente que más incertidumbre puede presentar en el futuro próximo en San Roque. En cuanto a la temporalidad, ofrecemos estimaciones a 4 y 9 años, es decir, con referencia en 2013 y 2018, ya que la encuesta se realizó en 2009.

### *2.2.1. Las hipótesis*

La proyección sobre hogares de nueva creación formados por personas ya residentes en el municipio es la misma para todos los escenarios, procedente de la proyección del IESA y de las respuestas de los individuos a la encuesta. La estimación es la misma para todos los escenarios, dado que la base es la estructura poblacional existente y las respuestas a la encuesta realizada, y es difícil que existan variaciones sustanciales en la formación de hogares a partir de estas bases demográficas.

La estimación de hogares de nuevos residentes tiene como base la proyección de nuevos residentes por inmigración. En las proyecciones realizadas por el IESA se tomó una hipótesis de inmigración que promediaba la inmigración existente en los años 2.001 al 2.007. Esta será la base para el escenario medio. Para el escenario bajo tomaremos una hipótesis de inmigración que volvería a las cifras de 2.003, mientras que para el escenario alto supondremos que el número de inmigrantes cada año va a ser igual al máximo que ha existido recientemente, que ha sido en 2.007 (ver el anexo I).

Para estudiar la evolución del número de viviendas no principales tenemos disponible los años de 2.001 a 2.009. Las cifras obtenidas nos dicen que en San Roque, la construcción de viviendas totales ha crecido a un ritmo similar al de hogares, excepto en el año 2.009, en el que las viviendas crecieron a un ritmo superior al de hogares. La relación entre hogares y viviendas será la base para la proyección de estas viviendas, efectuándose diferentes hipótesis sobre la evolución de dicha relación. (ver el anexo I).



**TABLA 5: ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ENTRE 2009 Y 2013**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto
Hogares totales		9.961	11.862	12.047
Viviendas no principales		3.520	3.355	4.371
Viviendas totales		13.481	15.217	16.418
Incremento de hogares		69	1.971	2.155
Incremento de viviendas no principales (vacías y segundas residencias)		-69	-235	782
Viviendas de nueva construcción que requerirá la población del municipio		0	1.736	2.937

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 6: ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ENTRE 2009 Y 2018**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto
Hogares totales		10.061	14.045	14.458
Viviendas no principales		3.420	3.972	5.246
Viviendas totales		13.481	18.017	19.704
Incremento de hogares		169	4.154	4.566
Incremento de viviendas no principales (vacías y segundas residencias)		-169	383	1.657
Viviendas de nueva construcción que requerirá la población del municipio		0	4.536	6.223

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3. ACCESO A LA VIVIENDA

Ofrecemos aquí los resultados que se desprenden de las preguntas sobre acceso a la vivienda en la encuesta. Estas preguntas han sido formuladas a aquellas personas que aún no han formado un hogar propio, sino que viven con otras personas, y que han expresado su necesidad de independizarse.

Los datos que se muestran son el resultado de combinar las preguntas de acceso a la vivienda, teniendo en cuenta las distintas perspectivas de emancipación, con las proyecciones de emancipación. Para el cálculo de las estimaciones se han tenido en cuenta únicamente a las personas que hayan manifestado que no se van a marchar del municipio.

Los datos son representativos de los hogares que se van a formar, no de las personas que responden, ya que se ha tenido en cuenta el número de personas que van a formar el hogar. Esto se ha hecho así para poder estimar las características de las viviendas que van a ser necesarias, más que tener en cuenta las características de las personas que responden.

Se ha analizado a la población con necesidad de acceso desde tres perspectivas temporales: necesidad de acceso a corto, medio y largo plazo, centrándonos sólo en los menores de 39 años. Nos hemos centrado en esta población, porque el número de personas con más de 39 años con necesidad de acceso es tan pequeño que se puede considerar residual.

Para aquellos que pretenden acometer el acceso a corto plazo, se toma como referencia su edad actual, la que declaran en la encuesta. Sin embargo para aquellos que tienen la intención de acceder a su primera vivienda en periodos posteriores, se va a tomar en consideración la edad que tendrían en ese momento.

#### 3.1 HOGARES QUE SE FORMARÁN SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL.

**TABLA 7: HOGARES QUE SE FORMARÁN EN SAN ROQUE SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL**

	N	%
Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	378	21%
Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	660	38%
Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	717	41%
Total	1.755	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.2 PERSONAS QUE NECESITAN ACCEDER A UNA PRIMERA VIVIENDA SEGÚN LA EDAD EN EL MOMENTO EN QUE SE ESTIMA QUE SE EMANCIPARÁN.

**TABLA 8: NÚMERO DE PERSONAS**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 - 19	53	230	479	762
20 -24	131	260	444	835
25-29	116	312	220	648
30-34	121	192	149	462
35 o más	119	104	440	663
Total	540	1.098	1.732	3.370

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 9: PORCENTAJE SOBRE LAS PERSONAS CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 - 19	10%	21%	28%	23%
20 -24	25%	24%	26%	25%
25-29	21%	29%	13%	18%
30-34	22%	17%	9%	14%
35-39	22%	9%	24%	20%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

Nota: la edad que se considera es la edad que tendrán en el momento en que se estima que va a acceder a la vivienda.

### 3.3 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA, SEGÚN INGRESOS DE LAS PERSONAS QUE LA VAN A FINANCIAR.

**TABLA 10: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	39	142	194	375
Inferiores al IPREM	72	157	119	348
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	164	183	256	603
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	19	20	9	48
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	0	10	9	19
Superiores a 5,5 veces IPREM	0	0	0	0
NS, NC, NR	84	148	130	362
Total	378	660	717	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



**TABLA 11: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	11%	22%	27%	21%
Inferiores al IPREM	19%	24%	17%	20%
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	43%	28%	36%	34%
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	5%	3%	1%	3%
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	0%	1%	1%	1%
Superiores a 5,5 veces IPREM	0%	0%	0%	0%
NS, NC, NR	22%	22%	18%	21%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

Nota: Para el cálculo de los ingresos se han considerado los ingresos brutos anuales de las personas que van a participar en la financiación de la vivienda, posteriormente se han calculado los ingresos familiares corregidos a efectos del derecho a la obtención de ayudas y beneficios en las actuaciones protegidas de vivienda. Estos ingresos se han categorizado según el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), que para el año 2008 se corresponde con 7.236,6 Euros anuales.

### 3.4 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN EL MERCADO DE BÚSQUEDA

**TABLA 12: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
El mercado de venta libre solamente	0	33	36	69
El mercado de VPO solamente	45	59	158	262
En ambos mercados indistintamente	333	528	494	1.355
NS	0	33	29	62
NC	0	7	0	7
Total	378	660	717	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 13: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
El mercado de venta libre solamente	0%	5%	5%	4%
El mercado de VPO solamente	12%	9%	22%	15%
En ambos mercados indistintamente	88%	80%	69%	77%
NS	0%	5%	4%	4%
NC	0%	1%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.5 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN LA SUPERFICIE ÚTIL NECESARIA

**TABLA 14: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 45 m2	0	0	0	0
Entre 46 m2 y 70 m2	155	152	387	694
Entre 71 m2 y 90 m2	144	423	265	832
Entre 91 m2 y 120 m2	34	79	64	177
Más de 120 m2	0	0	0	0
NS	30	7	0	37
NC	15	0	0	15
Total	378	661	716	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 15: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 45 m2	0%	0%	0%	0%
Entre 46 m2 y 70 m2	41%	23%	54%	40%
Entre 71 m2 y 90 m2	38%	64%	37%	47%
Entre 91 m2 y 120 m2	9%	12%	9%	10%
Más de 120 m2	0%	0%	0%	0%
NS	8%	1%	0%	2%
NC	4%	0%	0%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.6 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN EL NÚMERO DE DORMITORIOS QUE PRECISAN

**TABLA 16: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un dormitorio	0	0	0	0
Dos dormitorios	156	182	230	568
Tres dormitorios	206	462	450	1.118
Cuatro dormitorios	16	0	18	34
Más de cuatro dormitorios	0	0	19	19
NS	0	16	0	16
NC	0	0	0	0
Total	378	660	717	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 17: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un dormitorio	0%	0%	0%	0%
Dos dormitorios	41%	28%	32%	32%
Tres dormitorios	55%	70%	63%	64%
Cuatro dormitorios	4%	0%	2%	2%
Más de cuatro dormitorios	0%	0%	3%	1%
NS	0%	2%	0%	1%
NC	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.7 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN EL NÚMERO DE CUARTOS DE BAÑO QUE NECESITAN

**TABLA 18: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un cuarto de baño	47	107	164	318
Dos cuartos de baño	148	300	344	792
Le da igual	183	253	209	645
Total	378	660	717	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 19: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un cuarto de baño	13%	16%	23%	18%
Dos cuartos de baño	39%	46%	48%	45%
Le da igual	48%	38%	29%	37%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.8 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA PREFERIDO

**TABLA 20: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
En propiedad	316	545	598	1.459
En alquiler	42	84	54	180
NS	20	31	65	116
Total	378	660	717	1.755

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



**TABLA 21: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
En propiedad	84%	82%	83%	83%
En alquiler	11%	13%	8%	10%
NS	5%	5%	9%	7%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.9 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN PRECIO MENSUAL ASUMIBLE DECLARADO PARA COMPRA.<sup>1</sup>

**TABLA 22: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	13	8	74	95
Entre 201 y 400 Euros	207	397	386	990
Entre 401 y 600 Euros	82	104	94	280
Más de 600 Euros	0	20	0	20
NS	14	16	44	74
Total	316	545	598	1.459

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 23: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	4%	1%	13%	6%
Entre 201 y 400 Euros	65%	73%	64%	68%
Entre 401 y 600 Euros	26%	19%	16%	20%
Más de 600 Euros	0%	4%	0%	1%
NS	5%	3%	7%	5%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

<sup>1</sup> Para esta tabla sólo se han tenido en cuenta a los que se decantan por el régimen de propiedad.

### 3.10 HOGARES QUE NECESITAN ACCEDER A UNA VIVIENDA SEGÚN PRECIO MENSUAL ASUMIBLE DECLARADO PARA ALQUILER

**TABLA 24: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	40	31	90	161
Entre 201 y 400 Euros	182	285	154	621
Entre 401 y 600 Euros	16	22	0	38
Más de 600 Euros	0	0	0	0
NS	10	73	0	83
NC	20	18	0	38
Total	268	429	244	941

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 25: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	15%	7%	37%	17%
Entre 201 y 400 Euros	68%	67%	63%	66%
Entre 401 y 600 Euros	6%	5%	0%	4%
Más de 600 Euros	0%	0%	0%	0%
NS	4%	17%	0%	9%
NC	7%	4%	0%	4%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 3.11 HOGARES CON PERSONAS ENTRE 22 Y 34 AÑOS QUE ELIGEN CADA UNA DE LAS OPCIONES PROPUESTAS DEL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA

**TABLA 26: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 350€ al mes y con posibilidad de ayudas de unos 190 € al mes	50	105	15	170
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 350€ al mes y con opción de compra a los 10 años de alquiler	38	0	65	103
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 450 € al mes, con opción de compra a los 7 años de alquiler	29	8	38	75
Alquilar un alojamiento de 45 m2 con zonas comunes y una renta de 250 € al mes	0	0	0	0
Comprar una vivienda de 70 m2 con un precio aproximado de 90.000 € (15.000.000 ptas. aprox.)	135	247	88	470
Comprar una vivienda de 90 m2 con un precio aproximado de 120.000 € (20.000.000 ptas. aprox.)	32	33	20	85
Ninguna de las anteriores porque no puede pagarla y otras razones	0	0	0	0
NS	0	25	8	33
NC	9	0	18	27
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>418</b>	<b>252</b>	<b>963</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 27: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 350€ al mes y con posibilidad de ayudas de unos 190 € al mes	17%	25%	6%	18%
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 350€ al mes y con opción de compra a los 10 años de alquiler	13%	0%	26%	11%
Alquilar una vivienda de 70 m2 con un alquiler aproximado de 450 € al mes, con opción de compra a los 7 años de alquiler	10%	2%	15%	8%
Alquilar un alojamiento de 45 m2 con zonas comunes y una renta de 250 € al mes	0%	0%	0%	0%
Comprar una vivienda de 70 m2 con un precio aproximado de 90.000 € (15.000.000 ptas. aprox.)	46%	59%	35%	49%
Comprar una vivienda de 90 m2 con un precio aproximado de 120.000 € (20.000.000 ptas. aprox.)	11%	8%	8%	9%
Ninguna de las anteriores porque no puede pagarla y otras razones	0%	0%	0%	0%
NS	0%	6%	3%	3%
NC	3%	0%	7%	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

## 4. CAMBIO DE VIVIENDA

Para evaluar solo las necesidades de cambio de vivienda del municipio de San Roque no se han tenido en cuenta en las siguientes tablas aquellas personas que, necesitando cambiar de vivienda, piensan buscarla en otro municipio.

### 4.1. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL.

**TABLA 28: HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA EN SAN ROQUE SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL**

	N	%
Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	116	25%
Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	144	31%
Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	209	44%
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>100%</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

### 4.2. PERSONAS QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN EDAD

**TABLA 29: NÚMERO DE PERSONAS**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 a 34 años	166	109	90	365
35 a 64 años	127	174	389	690
65 y más años	29	14	65	108
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>297</b>	<b>544</b>	<b>1.163</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 30: PORCENTAJE SOBRE LAS PERSONAS CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 a 34 años	52%	37%	16%	32%
35 a 64 años	39%	58%	72%	59%
65 y más años	9%	5%	12%	9%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



### 4.3. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN MOTIVOS DEL CAMBIO

**TABLA 31: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Estar cerca de lo que le interesa	10	0	0	10
Condiciones de habitabilidad/accesibilidad	29	50	44	123
Quiere tener una vivienda en propiedad	4	28	33	65
No puede pagar el coste mensual	5	21	3	29
Razones de espacio disponible y necesario	58	26	102	186
No está conforme con el barrio	0	14	0	14
Cambios en la unidad familiar	0	5	0	5
Otros motivos	10	0	22	32
NC	0	0	5	5
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>144</b>	<b>209</b>	<b>469</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 32: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Estar cerca de lo que le interesa	9%	0%	0%	2%
Condiciones de habitabilidad/accesibilidad	25%	35%	21%	26%
Quiere tener una vivienda en propiedad	3%	19%	16%	14%
No puede pagar el coste mensual	4%	15%	1%	6%
Razones de espacio disponible y necesario	50%	18%	49%	40%
No está conforme con el barrio	0%	10%	0%	3%
Cambios en la unidad familiar	0%	3%	0%	1%
Otros motivos	9%	0%	11%	7%
NC	0%	0%	2%	1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 4.4. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE DE LA VIVIENDA QUE NECESITAN

**TABLA 33: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 45 m2	0	0	0	0
Entre 46 y 70 m2	41	53	76	170
Entre 71 y 90 m2	54	79	86	219
Entre 91 y 120 m2	16	12	22	50
Más de 120 m2	0	0	0	0
NS	5	0	20	25
NC	0	0	5	5
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 34: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 45 m2	0%	0%	0%	0%
Entre 46 y 70 m2	35%	37%	37%	36%
Entre 71 y 90 m2	46%	55%	42%	47%
Entre 91 y 120 m2	14%	8%	10%	11%
Más de 120 m2	0%	0%	0%	0%
NS	5%	0%	9%	5%
NC	0%	0%	2%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 4.5. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN NÚMERO DE DORMITORIOS QUE NECESITAN

**TABLA 35: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un dormitorio	14	13	14	41
Dos dormitorios	42	73	59	174
Tres dormitorios	51	25	84	160
Cuatro dormitorios	9	33	38	80
Más de cuatro dormitorios	0	0	9	9
NS	0	0	5	5
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 36: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Un dormitorio	12%	9%	8%	9%
Dos dormitorios	36%	51%	28%	37%
Tres dormitorios	44%	17%	40%	34%
Cuatro dormitorios	8%	23%	18%	17%
Más de cuatro dormitorios	0%	0%	4%	2%
NS	0%	0%	2%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 4.6. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN LOS INGRESOS FAMILIARES EN RELACIÓN AL IPREM

**TABLA 37: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	14	21	4	39
Ingresos inferiores al IPREM	33	34	47	114
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	31	73	91	195
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	23	0	24	47
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	8	0	6	14
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	0	4	0	4
NS, NC, NR	7	12	37	56
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 38: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	12%	15%	2%	8%
Ingresos inferiores al IPREM	28%	24%	22%	24%
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	27%	50%	44%	42%
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	20%	0%	11%	10%
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	7%	0%	3%	3%
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	0%	3%	0%	1%
NS, NC, NR	6%	8%	18%	12%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

Nota: Para el cálculo de los ingresos se han considerado los ingresos brutos anuales de las personas que componen el hogar, posteriormente se han calculado los ingresos familiares corregidos a efectos del derecho a la obtención de ayudas y beneficios en las actuaciones protegidas de vivienda. Estos ingresos se han categorizado según el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), que para el año 2008 se corresponde con 7.236,6 Euros anuales.

#### 4.7. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN EL MERCADO DE BÚSQUEDA

**TABLA 39: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
El mercado de venta libre solamente	14	4	17	35
El mercado de vivienda de VPO solamente	30	26	48	104
En ambos mercados indistintamente	72	93	110	275
NS	0	10	34	44
NC	0	11	0	11
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 40: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
El mercado de venta libre solamente	12%	3%	8%	7%
El mercado de vivienda de VPO solamente	26%	18%	23%	22%
En ambos mercados indistintamente	62%	64%	53%	60%
NS	0%	7%	16%	9%
NC	0%	8%	0%	2%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 4.8. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

**TABLA 41: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009- 2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
En propiedad	81	71	148	300
En alquiler	30	59	41	130
NS	5	14	20	39
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 42: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009- 2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
En propiedad	70%	49%	70%	64%
En alquiler	26%	41%	20%	28%
NS	4%	10%	10%	8%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



#### 4.9. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN PRECIO MÁXIMO ASUMIBLE PARA LA COMPRA

**TABLA 43: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	20	5	15	40
Entre 201 y 400 Euros	26	26	72	124
Entre 401 y 600 Euros	23	28	27	78
Más de 600 Euros	9	4	0	13
NS	3	0	21	24
NC	0	7	14	21
Total	81	70	149	300

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 44: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	25%	7%	10%	13%
Entre 201 y 400 Euros	32%	37%	48%	41%
Entre 401 y 600 Euros	28%	40%	18%	26%
Más de 600 Euros	11%	6%	0%	5%
NS	4%	0%	14%	8%
NC	0%	10%	10%	7%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 4.10. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN PRECIO MÁXIMO ASUMIBLE PARA EL ALQUILER<sup>2</sup>

**TABLA 45: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	22	13	21	56
Entre 201 y 400 Euros	29	73	53	155
Entre 401 y 600 Euros	0	4	9	13
Más de 600 Euros	0	0	0	0
NS	3	0	6	9
NC	0	7	5	12
Total	54	97	94	245

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

<sup>2</sup> Están incluidos los hogares que eligen como primera opción el alquiler y aquellos que, habiéndose decantado en un principio por propiedad, accederían a una vivienda en alquiler según diferentes circunstancias.

**TABLA 46: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Hasta 200 Euros	40%	14%	22%	23%
Entre 201 y 400 Euros	54%	75%	56%	63%
Entre 401 y 600 Euros	0%	4%	10%	5%
Más de 600 Euros	0%	0%	0%	0%
NS	6%	0%	7%	4%
NC	0%	7%	5%	5%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**4.11. HOGARES QUE NECESITAN CAMBIAR DE VIVIENDA SEGÚN EL TIPO DE FAMILIA****TABLA 47: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sol@	14	82	30	126
Con su pareja (casad@s o no)	26	8	61	95
Con su pareja e hij@s	67	38	99	204
Sol@ con sus hij@s	0	16	19	35
En alguna forma de familia extensa	0	0	0	0
Otro	9	0	0	9
NS	0	0	0	0
Total	116	144	209	469

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 48: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sol@	12%	57%	14%	27%
Con su pareja (casad@s o no)	22%	6%	29%	20%
Con su pareja e hij@s	58%	26%	48%	44%
Sol@ con sus hij@s	0%	11%	9%	7%
En alguna forma de familia extensa	0%	0%	0%	0%
Otro	8%	0%	0%	2%
NS	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

## 5. REHABILITACIÓN<sup>3</sup>

Para calcular de una forma homogénea los hogares con necesidad de rehabilitación se ha utilizado un criterio restrictivo, de forma que consideraremos que un hogar tiene necesidad de rehabilitación si la persona entrevistada afirma que necesita rehabilitar, reformar o adaptar su vivienda o, aunque no lo exprese explícitamente, cuando es preguntada por diferentes tipos de actuaciones, tanto en su vivienda como en el edificio, afirma necesitar acometer al menos cuatro de ellas en la vivienda o el edificio.

### 5.1. HOGARES QUE NECESITAN REALIZAR UNA REHABILITACIÓN EN SU VIVIENDA SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL

**TABLA 49: NÚMERO DE HOGARES**

	N	%
Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	1.616	85%
Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	78	4%
Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	215	11%
Total	1.909	100%

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

### 5.2. EDAD DE LAS PERSONAS QUE NECESITAN REHABILITAR SU VIVIENDA

**TABLA 50: NÚMERO DE PERSONAS**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 a 34 años	648	48	125	821
35 a 64 años	2.054	121	351	2.526
65 y más años	1.025	0	119	1.144
Total	3.727	169	595	4.491

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

<sup>3</sup> En el anexo II presentamos un análisis de la necesidad de rehabilitación complementario a éste, que tiene en cuenta, además de la percepción de la necesidad de rehabilitación que manifiesta el encuestado, el estado actual en el que se encuentra la vivienda o el edificio con el objetivo de clasificar de una forma más exhaustiva la distribución temporal de dicha necesidad.

**TABLA 51: PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE PERSONAS QUE NECESITA REHABILITAR SU VIVIENDA**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
18 a 34 años	17%	28%	21%	18%
35 a 64 años	55%	72%	59%	56%
65 y más años	28%	0%	20%	26%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

### 5.3. HOGARES QUE NECESITAN REHABILITAR SU VIVIENDA SEGÚN LOS INGRESOS FAMILIARES EN RELACIÓN AL IPREM

**TABLA 52: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	140	0	17	157
Ingresos inferiores al IPREM	639	29	68	736
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	314	34	42	390
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	135	0	11	146
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	47	0	17	64
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	15	0	0	15
NS,NC,NR	326	15	60	401
Total	1.616	78	215	1.909

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 53: PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE PERSONAS QUE NECESITA REHABILITAR SU VIVIENDA**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Sin ingresos	9%	0%	8%	8%
Ingresos inferiores al IPREM	40%	37%	32%	39%
Entre 1 y menos de 2,5 veces el IPREM	19%	44%	19%	20%
Entre 2,5 y menos de 3,5 veces el IPREM	8%	0%	5%	8%
Entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM	3%	0%	8%	3%
Ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM	1%	0%	0%	1%
NS,NC,NR	20%	19%	28%	21%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

Nota: Para el cálculo de los ingresos se han considerado los ingresos brutos anuales de las personas que componen el hogar, posteriormente se han calculado los ingresos familiares corregidos a efectos del derecho a la obtención de ayudas y beneficios en las actuaciones protegidas de vivienda. Estos ingresos se han categorizado según el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), que para el año 2008 se corresponde con 7.236,6 Euros anuales.



#### 5.4. HOGARES QUE NECESITAN REHABILITAR SU VIVIENDA SEGÚN LA ANTIGÜEDAD DE SU VIVIENDA

**TABLA 54: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Más de 57 años	275	16	35	326
Entre 48 y 57 años	193	0	11	204
Entre 38 y 47 años	362	0	11	373
Entre 28 y 37 años	223	0	62	285
Entre 18 y 27 años	233	28	38	299
Entre 8 y 17 años	107	8	43	158
Menos de 8 años	115	7	0	122
NS	101	19	15	135
NC	7	0	0	7
Total	1.616	78	215	1.909

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 55: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Más de 57 años	17%	21%	16%	17%
Entre 48 y 57 años	12%	0%	5%	11%
Entre 38 y 47 años	22%	0%	5%	20%
Entre 28 y 37 años	14%	0%	29%	15%
Entre 18 y 27 años	14%	36%	18%	16%
Entre 8 y 17 años	7%	10%	20%	8%
Menos de 8 años	7%	9%	0%	6%
NS	6%	24%	7%	7%
NC	1%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

#### 5.5. HOGARES QUE NECESITAN REHABILITAR SU VIVIENDA SEGÚN EL TIEMPO QUE LLEVAN EN SITUACIÓN DE NECESIDAD

**TABLA 56: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Menos de 1 año	38	0	0	38
Entre 1 y 5 años	748	51	178	977
Entre 6 y 10 años	470	19	12	501
Más de 10 años	256	8	19	283
NS	60	0	6	66
NC	44	0	0	44
Total	1.616	78	215	1.909

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 57: PORCENTAJE SOBRE LOS HOGARES CON NECESIDAD**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Menos de 1 año	2%	0%	0%	2%
Entre 1 y 5 años	46%	66%	83%	51%
Entre 6 y 10 años	29%	24%	5%	26%
Más de 10 años	16%	10%	9%	15%
NS	4%	0%	3%	4%
NC	3%	0%	0%	2%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

## 5.6. HOGARES QUE NECESITAN QUE SE REALICE ALGÚN TIPO DE ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN EN SU VIVIENDA

**TABLA 58: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio	1.214	43	92	1.349
Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades	1.561	79	205	1.845
Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior	1.142	55	151	1.348
Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento	1.178	35	171	1.384
Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad	1.358	63	146	1.567
Mejorar las condiciones de eficiencia energética	1.479	71	193	1.743
Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información	731	28	89	848
Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de la rehabilitación de viviendas	1.105	35	150	1.290

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 59: PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE HOGARES DE SAN ROQUE**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio	75%	55%	43%	71%
Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades	97%	101%	95%	97%
Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior	71%	71%	70%	71%
Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento	73%	45%	80%	72%
Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad	84%	81%	68%	82%
Mejorar las condiciones de eficiencia energética	92%	91%	90%	91%
Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información	45%	36%	41%	44%
Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de la rehabilitación de viviendas	68%	45%	70%	68%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

## 5.7. HOGARES QUE NECESITAN QUE SE REALICE ALGÚN TIPO DE ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN EN SU EDIFICIO

**TABLA 60: NÚMERO DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio	414	0	33	447
Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades	578	7	111	696
Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior	333	19	58	410
Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento	217	7	76	300
Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad	428	19	73	520
Mejorar las condiciones de eficiencia energética	517	26	96	639
Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información	217	7	76	300
La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad	107	0	26	133

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

**TABLA 61: PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE HOGARES DE SAN ROQUE**

	Necesidad a corto plazo (2.009-2.010)	Necesidad a medio plazo (2.011-2.013)	Necesidad a largo plazo (2.014-2.018)	Total
Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio	26%	0%	15%	23%
Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades	36%	9%	52%	36%
Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior	21%	24%	27%	21%
Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento	13%	9%	35%	16%
Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad	26%	24%	34%	27%
Mejorar las condiciones de eficiencia energética	32%	33%	45%	33%
Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información	13%	9%	35%	16%
Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de la rehabilitación de viviendas	7%	0%	12%	7%

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



## 6. RESULTADOS POR SECCIONES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

La muestra de esta encuesta permite extraer alguna conclusión sobre la distribución geográfica de la necesidad de vivienda en el municipio de San Roque. Para ello vamos a utilizar las secciones censales como unidad para extraer algunos resultados, sin que sea posible profundizar mucho más, teniendo en cuenta lo reducido de las muestras.

La muestra bruta de individuos por secciones es:

**TABLA 62: MUESTRA DE LA ENCUESTA POR SECCIÓN**

Sección	Núcleo	Muestra
1001	San Roque	83
1002	San Roque	62
1003	San Roque	66
2001	San Roque	119
2002	San Roque	41
2003	San Roque	103
2004	San Roque	92
3001	Campamento	68
3002	Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque	105
4001	Taraguilla	109
4002	Estación Férrea(sur)	88
4003	Taraguilla (Miraflores)	54
4004	Estación Férrea(norte)	76
5001	Guadiario(norte)	83
5002	San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande	105
5003	Sotogrande, Pueblo Nuevo y Guadiario (sur)	77
Total		1.331

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

En las siguientes tablas se pueden ver las necesidades de las personas y de los hogares, tanto en números absolutos como en porcentaje en las distintas secciones censales.

**TABLA 63: POBLACIÓN CON NECESIDADES POR SECCIONES CENSALES Y NÚCLEO.**

Sección	Núcleo	Primera vivienda	Cambio	Rehabilitación	Total personas con necesidad	Total de personas,
1001	San Roque	33	23	123	179	1.189
1002	San Roque	40	93	204	337	841
1003	San Roque	58	183	201	442	896
2001	San Roque	368	154	78	601	2.101
2002	San Roque	0	33	311	344	815
2003	San Roque	10	33	230	273	1.986
2004	San Roque	89	109	565	763	1.622
3001	Campamento	32	29	267	329	952
3002	Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque	55	38	17	109	1.500
4001	Taraguilla	156	123	896	1.176	2.144
4002	Estación Férrea(sur)	0	22	78	100	1.275
4003	Taraguilla (Miraflores)	104	23	122	248	693
4004	Estación Férrea(norte)	70	53	42	166	1.048
5001	Guadiario(norte)	107	86	180	374	1.268
5002	San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande	313	93	962	1.368	2.128
5003	Sotogrande, Pueblo Nuevo y Guadiaro (sur)	225	67	214	507	1.788
Total		1.660	1.163	4.491	7.314	22.245

**TABLA 64: PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON NECESIDADES POR SECCIONES CENSALES Y NÚCLEO, SOBRE EL TOTAL DE POBLACIÓN EN CADA SECCIÓN.**

Sección	Núcleo	Primera vivienda	Cambia	Rehabilitación	Personas con necesidad	Total de personas,
1001	San Roque	3%	2%	10%	15%	100%
1002	San Roque	5%	11%	24%	40%	100%
1003	San Roque	6%	20%	22%	49%	100%
2001	San Roque	18%	7%	4%	29%	100%
2002	San Roque	0%	4%	38%	42%	100%
2003	San Roque	1%	2%	12%	14%	100%
2004	San Roque	6%	7%	35%	47%	100%
3001	Campamento	3%	3%	28%	35%	100%
3002	Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque	4%	3%	1%	7%	100%
4001	Taraguilla	7%	6%	42%	55%	100%
4002	Estación Férrea(sur)	0%	2%	6%	8%	100%
4003	Taraguilla (Miraflores)	15%	3%	18%	36%	100%
4004	Estación Férrea(norte)	7%	5%	4%	16%	100%
5001	Guadiario(norte)	8%	7%	14%	29%	100%
5002	San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande	15%	4%	45%	64%	100%
5003	Sotogrande, Pueblo Nuevo y Guadiario (sur)	13%	4%	12%	28%	100%
Total		7%	5%	20%	33%	100%

Se observa un porcentaje de necesidad global del 33% en el conjunto del municipio, por tipo de necesidad el 7% de la población tiene necesidad de acceso a una primera vivienda, el 5% tiene necesidad de cambio de vivienda y el 20% necesita rehabilitar su vivienda actual.

Por secciones censales, el mayor porcentaje de necesidad se da en la sección correspondiente al núcleo “San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande”, en la que un 64% de la población manifiesta tener algún tipo de necesidad, por el contrario la sección con menos necesidad en términos porcentuales es la correspondiente al núcleo “Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque” con un 7% de población con necesidad.

Por tipo de necesidad también se observa una gran heterogeneidad entre las distintas secciones. Así, destaca la sección 2001 como la que mayor necesidad de acceso presenta con un 18% . En el caso de la necesidad de cambio de vivienda, la sección con mayor porcentaje de población en esta situación es la sección 1003, también del núcleo de San Roque con un 20%. La necesidad de rehabilitación de

vivienda es muy alta en casi todas las secciones, sobre todo en las secciones 4001 ,“Taraguilla” y 5002 “San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande”, con un porcentaje de 42% y 45%, respectivamente.

**TABLA 65: HOGARES CON NECESIDADES POR SECCIONES Y NÚCLEO.**

Sección	Núcleo	Primera vivienda	Cambia	Rehabilitación	Alguna rehabilitación en la vivienda	Alguna rehabilitación en el edificio (excl. Ascensor)	Reparación o colocación de ascensor*
1001	San Roque	49	5	44	205	86	69
1002	San Roque	51	52	117	161	118	52
1003	San Roque	58	61	86	94	79	126
2001	San Roque	365	56	40	338	8	0
2002	San Roque	0	15	172	270	118	37
2003	San Roque	6	11	67	313	133	96
2004	San Roque	116	36	215	332	64	214
3001	Campamento	30	20	120	210	45	128
3002	Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque	38	20	5	242	268	248
4001	Taraguilla	156	58	336	441	203	69
4002	Estación Férrea(sur)	0	5	52	114	58	47
4003	Taraguilla (Miraflores)	125	14	36	71	11	27
4004	Estación Férrea(norte)	89	18	16	16	38	0
5001	Guadiario(norte)	142	31	78	112	41	37
5002	San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande	324	38	447	616	47	70
5003	Sotogrande, Pueblo Nuevo y Guadiario (sur)	207	29	78	270	11	11
Total		1.755	469	1.909	3.805	1.328	1.231

\* Nota: La necesidad de ascensor es sobre hogares con 3 plantas o más.

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.



**TABLA 66: PORCENTAJE DE HOGARES CON NECESIDADES POR SECCIONES Y NÚCLEO SOBRE EL TOTAL DE HOGARES DE LAS SECCIONES.**

Sección	Núcleo	Primera vivienda	Cambia	Rehabilitación	Alguna rehabilitación en la vivienda	Alguna rehabilitación en el edificio (excl. Ascensor)	Reparación o colocación de ascensor*
1001	San Roque	10%	1%	9%	40%	17%	-**
1002	San Roque	13%	13%	29%	40%	29%	49%
1003	San Roque	16%	17%	23%	26%	22%	69%
2001	San Roque	48%	7%	5%	44%	1%	-**
2002	San Roque	0%	4%	40%	63%	27%	-**
2003	San Roque	1%	1%	8%	39%	17%	-**
2004	San Roque	19%	6%	34%	53%	10%	85%
3001	Campamento	7%	4%	27%	47%	10%	65%
3002	Puente Mayorga y Carteya-Guadarranque	6%	3%	1%	37%	41%	82%
4001	Taraguilla	17%	6%	36%	47%	22%	-**
4002	Estación Férrea(sur)	0%	1%	10%	21%	11%	-**
4003	Taraguilla (Miraflores)	46%	5%	13%	26%	4%	15%
4004	Estación Férrea(norte)	22%	4%	4%	4%	9%	-**
5001	Guadiario(norte)	27%	6%	15%	21%	8%	-**
5002	San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande	33%	4%	46%	63%	5%	-**
5003	Sotogrande, Pueblo Nuevo y Guadiario (sur)	28%	4%	10%	36%	1%	-**
Total		19%	5%	20%	40%	14%	65%

\* Nota: El porcentaje en el ascensor es sobre hogares con 3 plantas o más

\*\* Nota: En estas secciones el porcentaje de hogares en edificios con más de 3 plantas sobre el total de hogares es inferior al 20%.

Fuente: Padrón 2008 y Encuesta de Necesidades de vivienda, 2009, San Roque.

Al igual que ocurría con la población, si nos fijamos en los hogares, también se observa que el tipo de necesidad de vivienda mayoritario es la de rehabilitación de vivienda, siendo del 20%. La sección con el mayor porcentaje de hogares con este tipo de necesidad es San Enrique, Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande con un 46%.

Si consideramos las viviendas que precisan al menos una actuación para su reforma, observamos que el porcentaje de hogares con necesidad de rehabilitación se incrementa de forma sustancial y alcanza el 40%.

La necesidad de cambio llega al 5%. Los hogares más afectados por este tipo de necesidad se encuentran en la sección 1003 y 1002 de San Roque (con un 17% y 13% respectivamente). Destaca, en el lado contrario, la escasa proporción de hogares que precisan cambiar de vivienda en las secciones 1001 y 2003 de San Roque y en la Estación Férrea (sur) con apenas un 1%.

En acceso observamos un incremento notorio en relación con los datos de la encuesta, el porcentaje de necesidad se sitúa en el 20%. Esto sucede porque para la necesidad de acceso no se ha considerado los hogares actuales con alguna persona con necesidad de acceso, sino una estimación de los hogares que estas personas van a formar, teniendo en cuenta a qué edad se estima que van a emanciparse. El porcentaje obtenido resulta del cociente entre los hogares estimados que se van a formar y los hogares actuales existentes en cada sección censal. Teniendo en cuenta esta situación, las secciones censales con una mayor proporción de necesidad, con una estimación de casi la mitad de los nuevos hogares en relación con los actuales, son: la sección 2001 de San Roque y Taraguilla (Miraflores).

**MAPA DE LAS SECCIONES QUE COMPONEN EL NÚCLEO DE SAN ROQUE**

## **ANEXO I. METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DE LAS ESTIMACIONES DE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE**

Resumimos en este anexo las decisiones metodológicas que se han adoptado para elaborar las estimaciones, así como los cálculos que se han realizado para llegar a ellas. Para facilitar la comprensión de los cálculos, cada cifra incluida en las tablas se ha marcado con una referencia, señalada entre corchetes, que facilita encontrarla cuando se hace mención a ella en el texto o en otros cálculos.

### **1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS**

#### **Introducción**

Las proyecciones de población mayor de 18 años son la base para la proyección de hogares. Por ello, las decisiones adoptadas en estas proyecciones serán fundamentales para los resultados posteriores. Las hipótesis adoptadas en todos los parámetros utilizados han sido conservadoras, en el sentido de asumir que la situación se mantendrá como en estos momentos.

Existen actualmente diversas proyecciones de población, basadas en el censo de 2.001. Todas ellas ofrecen resultados como máximo para el nivel provincial, por lo que no sirven para nuestros objetivos. Existen también proyecciones para ámbitos subregionales (unidades educativas, sanitarias y de planeamiento) pero se retrotraen al censo de 1.991 y se han quedado totalmente obsoletas al no haberse publicado la actualización de estas proyecciones con el censo de 2.001.

#### **2.1. METODOLOGÍA**

El método utilizado en estas proyecciones es el de las componentes, en el que partiendo de la población en un determinado momento, se adoptan diferentes hipótesis sobre los factores que afectarán a la evolución de esa población año a año para obtener la proyección del año que se trate. La ecuación fundamental de evolución, llamada ecuación compensadora, es la siguiente:  $P_{t+1} = P_t - E_t + I_t + N_t - D_t$ . Esto quiere decir que la población de un territorio en un período  $t+1$  es la que había en el período anterior menos la población que en ese período ha emigrado, más la que ha llegado de fuera, más la que ha nacido y menos la que ha fallecido.

Nuestras proyecciones se van a limitar a la población mayor de edad, dado que nuestro interés es fundamentalmente la proyección de hogares y son los mayores de edad los que en principio suelen formar hogares. Las proyecciones normalmente se realizan particularizando por edades, ya que el comportamiento de las distintas componentes es diferente según la edad. A continuación vamos a



analizar cada una de las componentes, explicando las hipótesis adoptadas, las causas y sus limitaciones.

a) Población.

Trabajaremos con la población oficial empadronada, ya que no hay otra disponible. Las cifras de población de partida son las de 1 de enero de 2.008, por lo que éste será el punto de partida de la proyección.

b) Nacimientos.

Dado que no vamos a estimar población menor de 18 años, no vamos a necesitar ninguna estimación sobre nacimientos, ya que las proyecciones se van a hacer sólo hasta 2016.

c) Defunciones.

La evolución de las defunciones es necesario conocerla para todos los grupos de edad, pero como en las edades jóvenes el número de defunciones es muy bajo, la mortalidad, en realidad, es fundamental sobre todo en las edades mayores. La magnitud de las defunciones en edades altas determina la desaparición de hogares, y por tanto la aparición de viviendas que serían susceptibles de volver a utilizarse. La variable utilizada para la proyección es la tasa de defunciones por grupo de edad, definida como el cociente entre el número de defunciones del grupo de edad y la población en ese grupo de edad, esto es:

$$TD = \frac{D}{P}$$

La hipótesis para esta variable es el mantenimiento en años sucesivos. Aunque esta hipótesis realmente no es verosímil, pues se espera un aumento de la esperanza de vida que retarde las defunciones, sería muy complicado estimar en qué medida afectará ese aumento a cada municipio, y como el horizonte de la proyección no es muy lejano, este efecto no modificará sustancialmente la proyección.

d) Emigración.

La emigración, al igual que la defunción, determinará una reducción del número de hogares y por tanto de las viviendas que pueden quedar libres para ser ocupadas. Este factor sí puede afectar de forma importante a cualquier edad y además varía mucho según el municipio, de forma que hay determinados

municipios que debido a una alta emigración tienden a la despoblación, y otros en los que se compensan una alta inmigración y una alta emigración. Al igual que las defunciones, la cifra de emigraciones potenciales depende de la población existente, y por lo tanto la variable que se va a utilizar en la proyección es la tasa de emigración específica por edad, definida como el cociente entre el número de emigraciones de una edad y la población de esa edad:

$$TE = \frac{E}{P}$$

Para disponer de un número mayor de eventos usaremos el promedio de los años disponibles, de 2.002 a 2.007.

La hipótesis será que se mantiene la misma tasa de emigración durante los años sucesivos.

#### e) Inmigración.

Se puede decir que en la actualidad este es el factor más importante en la evolución de la mayoría de los municipios andaluces. De hecho, la distancia entre las proyecciones elaboradas con base en el censo de 1.991 y la realidad fue muy grande debido al inesperado crecimiento de esta variable en numerosas zonas. Además, es el más específico de cada municipio y el más variable, pues depende fuertemente de factores que pueden ser coyunturales de tipo económico o urbanístico, y por ello de más arriesgada predicción, al ser a veces estos factores muy imprevisibles. Además, mientras que los anteriores dependen claramente de la población existente, no es el caso de este, en el que pueden encontrarse municipios que en un período corto de tiempo han tenido más inmigrantes que población autóctona. Por tanto, en este caso la variable a proyectar no es ninguna tasa de inmigración, sino la cifra total de inmigrantes.

Como vemos en el gráfico 1, la cifra de personas que cambian su residencia a San Roque ha ido creciendo en los últimos años, pasando de estar estable alrededor de 850 personas en 2.003 a una subida que alcanza su máximo en el año 2.007 en 2.003 personas, más del doble de inmigrantes que en el periodo inicial.

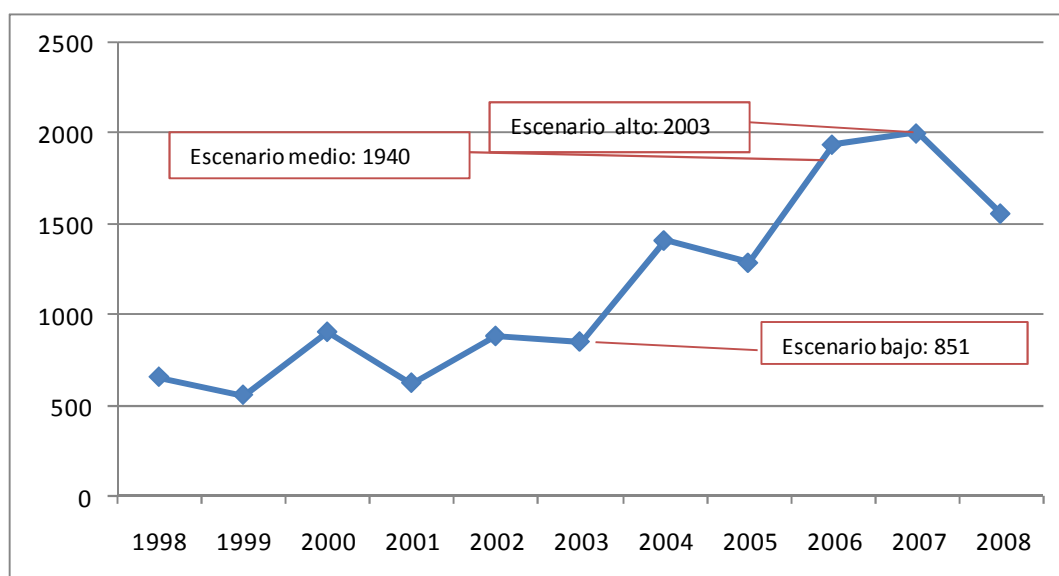
En este caso se han planteado tres escenarios distintos.

En el escenario medio, la hipótesis es una evolución media, calculada utilizando todos los datos disponibles de 2.002 a 2.008, pero teniendo en cuenta la tendencia que ha sido creciente. Por ello, el procedimiento utilizado es calcular una recta de regresión, siendo la variable Y el número de

inmigrantes, y la variable X, el año. El valor que consideraremos constante en la proyección será el valor que toma esta ecuación en el año 2.008. Este valor es de 1.940 personas.

En el escenario alto, la inmigración se mantendría en los niveles máximos de 2.007, mientras que en el escenario bajo volvería a los niveles de 2.003 (ver gráfico 1).

**GRÁFICO 1: PERSONAS INMIGRANTES EN SAN ROQUE**



Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales, INE

## 2. PROYECCIONES DE HOGARES

### 2.1. INTRODUCCIÓN

Partiendo de las proyecciones de población, las cifras que realmente nos interesan son las de la evolución del número de hogares. Dado que el punto de partida es el Censo de Población, tendremos que utilizar la definición de hogar dada por el Censo de 2001, que es “grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar”. Por tanto, conocer la evolución de los hogares, es equivalente a conocer la evolución de las viviendas familiares.

El IEA realizó una proyección de hogares hasta el ámbito provincial, partiendo de los datos de población de 1.991, y no la ha actualizado. Por ello no las tendremos en cuenta para las nuestras.

## 2.2. METODOLOGÍA

El método utilizado en la realización de las proyecciones de hogares es el denominado “tasa de jefatura” o “tasa de persona de referencia”.

Se define la tasa de jefatura de hogar  $h_{j,k}^i$  como:

$$h_{j,k}^i = \frac{F_{j,k}^i}{P_j^i}$$

donde:

- $F_{j,k}^i$  es el número de personas de referencia para un año  $i$ , en un grupo de edad  $j$  y un tipo de hogar  $k$ .
- $P_j^i$ : es la población total del grupo de edad  $j$  en el año  $i$ .

Consideramos los grupos de edad quinquenales.

Vamos a diferenciar a los hogares residentes en el municipio con más de cinco años de antigüedad de los llegados en esos cinco años, ya que las tasas de jefatura son muy distintas, en general. Las tasas de jefatura de los hogares recién llegados suelen ser más altas, ya que los movimientos residenciales a menudo conllevan un cambio en el hogar, y los hogares más asentados suelen moverse menos. De esta forma, a la población ya residente en el municipio le aplicaremos una tasa, y a la que llega en el periodo de 5 años otra distinta.

$$H_{t+1} = (P_t - E_t - D_t)h_1 + I_t h_2$$

Siendo  $H_{t+1}$  los hogares estimados en el periodo  $t+1$ . A las personas que existían en el periodo  $t$  les restamos las que emigraron y las que fallecieron, y al resultado le aplicamos  $h_1$  que es la tasa de jefatura para los residentes de más de cinco años. A esta cifra le sumamos los hogares de inmigrantes, que es el resultado de multiplicar el número de personas llegadas en los cinco años por  $h_2$  que es la tasa de jefatura de los inmigrantes.



El cálculo de las tasas de los que residen desde hace más de cinco años se ha realizado con los datos del Censo de 2001, ya que es la única fuente donde se pueden obtener estas tasas a nivel municipal. Sin embargo, para tener una base más consistente de hogares, ya que, al haber pocas personas de referencia en algunos tramos de edad podrían aparecer tasas poco creíbles, se han agrupado los municipios por provincia y tamaño del municipio, y se ha calculado la tasa como agrupaciones con características socioeconómicas parecidas.

La aplicación de las tasas de jefatura al número de personas en cada edad nos da el número de hogares con personas de referencia de esa edad.

Las tasas de jefatura de los inmigrantes se han calculado a nivel provincial, ya que estos son aún menos que en el caso anterior, y además entendemos que es un parámetro que debe depender menos del municipio concreto de llegada.

La hipótesis utilizada en estas proyecciones es el mantenimiento de las tasas de jefatura en cada municipio para todo el período proyectado.

### **3. CORRECCIÓN DE LAS PROYECCIONES REALIZADAS POR LOS DATOS OBTENIDOS DE LA ENCUESTA.**

Las estimaciones de hogares que se forman a partir de hogares residentes se han corregido teniendo en cuenta los datos obtenidos en la encuesta. En concreto se ha considerado, por cada grupo de edad, qué proporción de personas que no residen en su propia vivienda nos dicen que se van a emancipar a corto y medio plazo (menos de 5 años) y a largo plazo. La estimación obtenida se ha mantenido para los 10 años que comprende la proyección y se va obteniendo cual es el contingente de personas de cada grupo de edad que va emancipándose, teniendo en cuenta también el número de personas que están en cada grupo de edad y el número de personas que formarán el hogar nuevo.

Esta corrección se ha utilizado para las estimaciones a medio plazo (5 años), ya que se ha considerado que a largo plazo es difícil que las personas encuestadas sepan valorar las posibilidades reales que tienen de emanciparse.

### **4. NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES**

Para establecer cuál es el número de viviendas totales se han utilizado los datos del catastro. Previamente hemos contrastado la consistencia de estos datos con los del Censo de Población y

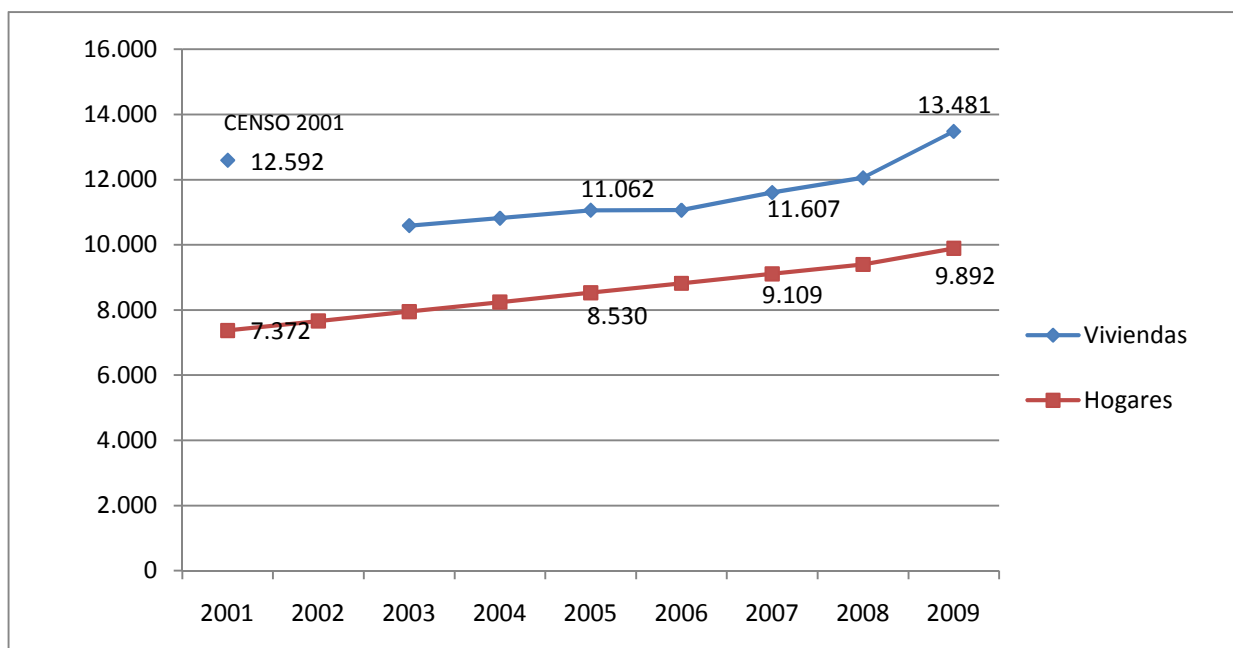
Viviendas de 2.001. Las primeras cifras que tenemos sobre viviendas (unidades de uso residencial) en el catastro son de 2.003, y ofrecen 10.589 viviendas [5].

Estas cifras difieren sustancialmente de las 12.592 viviendas que nos da el censo para 2.001[1] (gráfico 2). Lo que sugiere, que en 2.001 había en torno a unas 2.000 viviendas que no aparecían registradas en el catastro.

A falta de otras fuentes, se utilizarán los datos derivados del catastro de viviendas, sin olvidar que es muy probable que el número de viviendas registradas sea inferior al real.

**GRÁFICO 2: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS Y HOGARES EN SANROQUE.**

**2001-2009**



La evolución del número de viviendas registradas en el catastro, ha ido muy pareja a la evolución de hogares en el período 2.003-2.008. En 2.009 se observa que las viviendas han crecido más que los hogares. El incremento de hogares entre 2.003 y 2.009 ha sido del 27% [7], mientras que el de viviendas en el mismo período ha sido del 24% [8].

Las viviendas no principales las obtendremos de la resta entre el número de viviendas y el de hogares, obteniéndose 3.589 viviendas [9].

**TABLA 67: DATOS Y ESTIMACIONES PARA 2009**

Variable	Año	Fuente	Cifra	Abreviatura
Viviendas familiares	2001	Censo	12.592	[1]
Hogares	2001	Censo	7.372	[2]
Hogares	2003	Proyección	7.951	[3]
Unidades de uso residencial	2003	Catastro	10.589	[4]
Hogares	2009	Proyección	9.892	[5]
Unidades de uso residencial	2009	Catastro	13.481	[6]
Incremento hogares	2003 - 2009	$[5] \times 100 / [3]$	24%	[7]
Incremento de viviendas	2003 - 2009	$[6] \times 100 / [4]$	27%	[8]
Viviendas no principales	2009	$[6] - [5]$	3.589	[9]
Proporción de viviendas no principales	2009	$[9] / [6]$	26,6%	[10][a]
Proporción de viviendas no principales	2008	Catastro y proyección	22,0%	[10][b]

Fuentes: Las indicadas en la tabla

## 5. PROYECCIÓN DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES

Para el cálculo del número de viviendas no principales se ha tenido en cuenta que en San Roque la relación entre viviendas no principales y viviendas totales ha sido muy estable en el periodo estudiado, si exceptuamos el dato de 2.009.

Así, para el escenario medio, se considera que la proporción entre viviendas no principales y viviendas totales es la misma que existía en el año 2.008, 22% [10b].

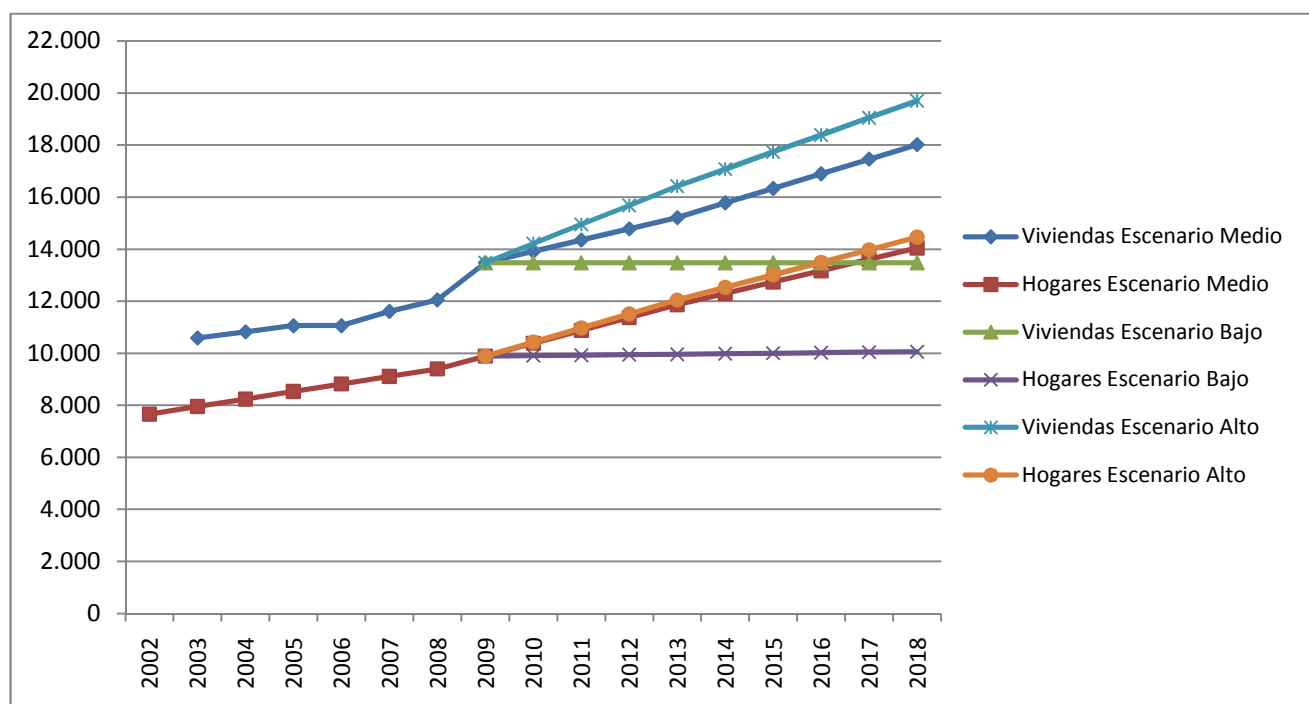
Para el escenario bajo, vamos a considerar constante el número de viviendas existentes en 2.009. Puesto que el aumento de construcción en 2009 no se corresponde con un aumento de hogares. Según nuestras estimaciones el número de hogares proyectado para el período 2.014-2.018 es prácticamente igual al de 2009, por tanto no sería necesario incrementar el número de viviendas.

Para el escenario alto, la hipótesis considerada es que la proporción entre viviendas no principales y totales es la misma que la existente en 2.009, 26,6%, y que esta proporción se mantiene constante para el período 2.009-2.018.

## GRÁFICO 2: EVOLUCIÓN Y PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS Y HOGARES EN SAN ROQUE

INSTITUTO DE ESTUDIOS SOCIALES AVANZADOS (IESA-CSIC)

## ESTUDIO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA EN SAN ROQUE. ESTIMACIONES ESTADÍSTICAS



Fuente: Viviendas: Censo (2.001) y Catastro (2.002-2.009), Proyecciones IESA (2.010 – 2.018). Hogares: Censo (2.001) y Proyecciones IESA (2.002-2.018)



**TABLA 68: ESTIMACIONES DE NECESIDADES DE VIVIENDA EN 5 AÑOS**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto	Fuente o cálculo
Nº de hogares de nueva creación de residentes en el municipio [11]		1.038	1.038	1.038	Encuesta y Proyección
Nº de hogares de nuevos residentes [12]		1.489	3.390	3.575	Proyección
Hogares totales [13]		9.961	11.862	12.047	Proyección
Saldo neto de hogares [14]		69	1.971	2.155	[13] – [5]
Viviendas totales [15]		13.481	15.217	16.418	[13] / (1- [10]) <sup>4</sup>
Viviendas no principales [16]		3.520	3.355	4.371	[15] – [13]
Incremento de viviendas no principales (vacías y segundas residencias) [17]		-69	-235	782	[16] – [9]
Viviendas necesarias de nueva construcción [18]		0	1.736	2.937	[14] + [17]

Fuentes: Las indicadas en la tabla

**TABLA 69: ESTIMACIONES DE NECESIDADES DE VIVIENDA EN 10 AÑOS**

Variable	Escenario	Bajo	Medio	Alto	Fuente o cálculo
Nº de hogares de nueva creación de residentes en el municipio [21]		1.755	1.755	1.755	Encuesta y Proyección
Nº de hogares de nuevos residentes [22]		3.147	7.132	7.545	Proyección
Hogares totales [23]		10.061	14.045	14.458	Proyección
Saldo neto de hogares [24]		169	4.154	4.566	[23] – [5]
Viviendas totales [25]		13.481	18.017	19.704	[23] / (1- [10]) <sup>3</sup>
Viviendas no principales [26]		3.420	3.972	5.246	[25] – [23]
Incremento de viviendas no principales (vacías y segundas residencias) [27]		-169	383	1.657	[26] – [9]
Viviendas necesarias de nueva construcción [28]		0	4.537	6.223	[24] + [27]

Fuentes: Las indicadas en la tabla

<sup>4</sup> El cálculo es diferente según los escenarios.

## ANEXO II. ANÁLISIS COMPLEMENTARIO DE LA NECESIDAD DE REHABILITACIÓN A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO

Dentro de los diferentes tipos de necesidad de vivienda, la rehabilitación presenta una serie de particularidades que hacen que su distribución temporal se aleje sustancialmente de la tendencia que hemos podido observar en las necesidades de acceso o cambio, caracterizada por una distribución relativamente homogénea entre las necesidades a corto, medio y largo plazo. En el caso de la rehabilitación, por el contrario, la inmensa mayoría de las necesidades se concentran en el periodo a corto plazo. Lógicamente, cuando una persona siente la necesidad de rehabilitar, la percibe como muy necesaria, por lo que hemos asumido que si la rehabilitación es muy necesaria debería realizarse pronto.

Sin embargo, es muy poco probable que los hogares puedan acometer, en su mayoría, estas obras a corto plazo. Por ello, creemos que es importante tener en cuenta el estado en el que se encuentra la vivienda para calibrar el plazo en el que sería necesaria la rehabilitación, considerando que sería prioritario acometer la rehabilitación en aquellas viviendas con problemas más severos.

Según los datos de la encuesta, un 18,5% de los hogares afirman que su vivienda o edificio necesita una rehabilitación profunda o arreglos que les exigirían vivir en otro lugar mientras se realizan las obras.

**Tabla 1: SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA. NÚMERO Y PORCENTAJE DE HOGARES**

	Nº	%
Necesita solamente algún arreglo menor	210	11,0
Necesita arreglos que se pueden hacer viviendo en ella	1.328	69,6
Necesita arreglos que exigen vivir en otro lugar mientras se hacen las obras	188	9,8
Necesita una rehabilitación profunda	166	8,7
NS	8	0,4
NC	9	0,5
<b>Total</b>	<b>1.909</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

En la siguiente tabla observamos los datos referentes al grado de necesidad que percibe la población en relación con la rehabilitación que precisa su vivienda según el estado en el que se encuentra actualmente la misma. Vemos que el 34,0% de los hogares que consideran muy necesaria la rehabilitación tienen problemas graves –la rehabilitación implica desalojo (11,4%) y/o rehabilitación profunda (22,6%)–, esta proporción, para el caso de los que la consideran bastante necesaria llega al 10,8% -10,4% y 0,4%, respectivamente–.

**Tabla 2: SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA SEGÚN GRADO DE NECESIDAD. PORCENTAJE DE HOGARES.**

	Muy necesaria	Bastante necesaria	Algo necesaria	Poco necesaria	Nada necesaria	Nc	Total
Necesita solamente algún arreglo menor	1,1%	14,2%	23,9%	59,9%	0,0%	0,0%	<b>11,0%</b>
Necesita arreglos que se pueden hacer vivienda en ella	63,9%	75,0%	71,4%	40,1%	0,0%	0,0%	<b>69,6%</b>
Necesita arreglos que exigen vivir en otro lugar mientras se hacen las obras	11,4%	10,4%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>9,8%</b>
Necesita una rehabilitación profunda	22,6%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>8,7%</b>
Ns	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,4%</b>
Nc	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	<b>0,5%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

En términos absolutos, el número de hogares que se ven afectados por estas premisas alcanza los 342, tal como se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla 3: SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA SEGÚN GRADO DE NECESIDAD. NÚMERO DE HOGARES.**

	Muy necesaria	Bastante necesaria	Algo necesaria	Poco necesaria	Nada necesaria	Nc	Total
Necesita solamente algún arreglo menor	8	127	63	12	0	0	<b>210</b>
Necesita arreglos que se pueden hacer vivienda en ella	459	672	189	8	0	0	<b>1.328</b>
Necesita arreglos que exigen vivir en otro lugar mientras se hacen las obras	82	93	13	0	0	0	<b>188</b>
Necesita una rehabilitación profunda	163	4	0	0	0	0	<b>166</b>
Ns	8	0	0	0	0	0	<b>8</b>
Nc	0	0	0	0	0	9	<b>9</b>
<b>Total</b>	<b>719</b>	<b>896</b>	<b>265</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>1.909</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

En función de lo anterior, en el presente anexo se ha elaborado una nueva clasificación de la necesidad de rehabilitación a corto, medio y largo plazo empleada en el informe. Dicha clasificación distingue entre las siguientes perspectivas temporales:

- Necesidad a corto plazo (2009-2010). Aquellos hogares que afirman que la rehabilitación es muy o bastante necesaria y, a su vez, tiene problemas graves en la vivienda (la vivienda precisa de una rehabilitación profunda y/o los arreglos requieren que el hogar viva fuera del domicilio).
- Necesidad a medio plazo (2011-2013). Es muy o bastante probable realizar la rehabilitación en 2 o 5 años.
- Necesidad a largo plazo (2014-2018). El resto de hogares.

A continuación podemos observar la distribución temporal de la necesidad de rehabilitar la vivienda, teniendo en cuenta la distinción que hemos introducido en la necesidad a corto plazo para reconocer aquellos hogares en una situación más difícil. En total, el 17,9% de los hogares (342 en términos absolutos, como hemos comentado anteriormente) se encuentran en esta situación.

De esta forma podemos concluir que, pese a que la mayor parte de la población, a priori, considera que tendría que acometer la rehabilitación de su vivienda cuanto antes, se trata de una necesidad que se puede graduar por las consecuencias que tendría el demorar la rehabilitación, que, lógicamente, serían menores en aquellas intervenciones menos profundas. Así pues la clasificación de los hogares según la perspectiva temporal que hemos considerado oportuna según las características del tipo de necesidad es la siguiente:

**Tabla 3: PERSPECTIVA TEMPORAL DE LA NECESIDAD DE REHABILITACIÓN. NÚMERO Y PORCENTAJE DE HOGARES.**

	Nº	%
Necesidad a corto plazo (2009-2010)	342	17,9%
Necesidad a medio plazo (2011-2013)	330	17,3%
Necesidad a largo plazo (2014-2018)	1.237	64,8%
<b>Total</b>	<b>1.909</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

Finalmente, el nivel de ingresos en relación con el IPREM es uno de los indicadores más importantes que delimitan el acceso de las ayudas públicas. En la siguiente tabla ofrecemos datos de esta variable en función de la nueva perspectiva temporal. Podemos comprobar que el grueso de la población dispone de unos ingresos por debajo de 2,5 veces el IPREM.

**Tabla 4: INGRESOS EN RELACIÓN CON EL IPREM SEGÚN PERSPECTIVA TEMPORAL. PORCENTAJE DE HOGARES**

	Necesidad a corto plazo (2009-2010)	Necesidad a medio plazo (2011-2013)	Necesidad a largo plazo (2014-2018)	Total
Sin Ingresos	2,3%	4,6%	10,8%	<b>8,2%</b>
Ingresos inferiores al IPREM	46,1%	18,4%	41,8%	<b>38,5%</b>
Entre 1 y 2,5 veces IPREM	13,8%	17,9%	23,0%	<b>20,5%</b>
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	16,0%	13,7%	3,7%	<b>7,6%</b>
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	10,8%	0,0%	2,2%	<b>3,4%</b>
Ingresos superiores a 5,5 veces IPREM	0,0%	0,0%	1,2%	<b>0,8%</b>
NS, NP, NR	11,0%	45,4%	17,3%	<b>21,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta Estimación de Necesidades de vivienda, 2008, San Roque.

En el análisis del “Informe Ejecutivo” y de las “Estimaciones estadísticas”, se ha utilizado la clasificación metodológica de la necesidad de rehabilitación a corto, medio y largo plazo definida



originalmente, para garantizar la comparabilidad de los datos con los estudios de necesidades realizados anteriormente en otros municipios.

Sin embargo, en el documento del “Presentación de resultados principales” se ha optado por exponer los datos de este análisis complementario porque puede ser más útil de cara a la planificación de la política municipal de vivienda.

## 20.2 Reglamento del RMDV de San Roque



**MODIFICACION Y ADAPTACION  
DE LA ORDENANZA DEL  
REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL  
DE DEMANDANTES DE  
VIVIENDA PROTEGIDA  
PUBLICADA EN BOP NUM 150  
DE 7 DE AGOSTO DE 2012**

## INDICE:

1.- BREVE INTRODUCCIÓN EXPLICATIVA DE LA ORDENANZA.....	3
2.- PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	8
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	8
ARTÍCULO 1.-OBJETO Y PRINCIPIOS	
RECTORES.....	9
ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	10
ARTÍCULO 3.- RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	10
ARTÍCULO 4.- COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.....	12
ARTÍCULO 5.- SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.....	12
ARTÍCULO 6.- PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL. EFECTOS.....	15
ARTÍCULO 7.- PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.....	16
ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA. ....	18
ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	22
DISPOSICIÓN ADICIONAL	
PRIMERA.....	25
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.....	25
DISPOSICIÓN ADICIONAL	
TERCERA.....	25
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.....	25
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	
SEGUNDA.....	25
DISPOSICIÓN FINAL	
PRIMERA.....	26
DISPOSICIÓN FINAL	
SEGUNDA.....	26
DISPOSICIÓN FINAL	
TERCERA.....	26
DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.....	26
ANEXOS.....	de la 27 a la 41



## **1.- BREVE INTRODUCCIÓN EXPLICATIVA DE LA ORDENANZA**

1. La Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio impulsa la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Derogada por Decreto 1/2012 de 10 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.) Estos Registros están llamados a ser el instrumento imprescindible en la organización y selección de la demanda de vivienda pública. No en vano, el artículo 3.1.b) del citado Plan Estatal, que estipula las condiciones generales de los demandantes de vivienda, exige como condición inexorable que el demandante esté inscrito en el Registro Público de Demandantes. Dicho de otro modo, la adjudicación de viviendas protegidas excluye a toda persona que, aún cumpliendo los requisitos materiales (ingresos, grupo de especial protección, etc.), no haya realizado la inscripción en el citado Registro.

2. Es bien cierto que el Plan Estatal deja un amplio margen a las Comunidades Autónomas para la regulación de estos registros, respetando así el reparto competencial determinado en la Constitución. En este sentido, la Junta de Andalucía, en el ejercicio de su competencia prevista en el artículo 56 del Estatuto, ha optado por configurar un Registro Público de Demandantes de titularidad municipal, como dispone el artículo 24 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, que aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

3. Ahora bien, si la primera redacción del citado artículo 24 parecía hacer posible la coexistencia en el derecho autonómico de Andalucía del nuevo instrumento del Registro con el tradicional sorteo organizado por los promotores, las dudas han sido claramente despejadas con la reciente reforma del artículo 24 introducida por el Decreto 266/2009, que modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. El apartado 10 de su artículo uno suprime la referencia expresa a los artículos 12 y 13 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, que aprobó el Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía. Esto hace pensar que el mecanismo clásico de convocatoria por parte del promotor, solicitud del potencial adjudicatario y, en su caso, sorteo del promotor, ha quedado superado por el requisito previo e imprescindible de la inscripción en el Registro (se ha de entender que los artículos 27 y siguientes de la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, serán pronto

modificados). Así las cosas, la organización de la demanda de vivienda protegida está ahora bajo la responsabilidad de la Administración Local, y la intervención del promotor y el recurso al sorteo, sin desaparecer plenamente, necesariamente han de ocupar un lugar secundario.

4. En estas circunstancias, la correcta regulación por cada Ayuntamiento del Registro Público de Demandantes se convierte en un paso fundamental para hacer eficaz el ambicioso programa de vivienda pública diseñado por el Plan Concertado. A este respecto es muy importante tener en cuenta que la regulación mediante Ordenanza municipal del Registro Público de Demandantes supone en verdad la ordenación de dos relaciones jurídicas. Una a todas luces obvia –la relación de los demandantes de vivienda y de los promotores entre sí y con la Administración Local-. Pero otra igual de importante, aunque menos evidente, a saber, la correcta articulación del tratamiento de datos que supone la creación de un Registro.

5. Comencemos con el segundo tipo de relación jurídica. En virtud del artículo 18.4 de la Constitución, de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 diciembre, que desarrolla la cita Ley Orgánica, recabar datos y ordenarlos en un Registro es una tarea altamente regulada, en el que la inobservancia del régimen jurídico puede dar lugar a graves sanciones por parte de las Agencia Española de Protección de Datos. Para evitar este riesgo se disponen los artículos 3 y 7 de la Propuesta de Ordenanza. El artículo 3 ordena el modo de recabar los datos, cuáles son los datos que pueden obtenerse, y para qué fines han de utilizarse. El artículo 7 da cuenta del derecho fundamental que asiste a toda persona para conocer, modificar o cancelar el tratamiento de sus datos personales. Es muy importante no menospreciar la regulación de este tipo de relación jurídica pues su correcta articulación es la única vía que permite en sentido estricto constituir un "Registro".

6. La relación jurídica que organiza los vínculos entre el demandante y el promotor, y la de éstos con el Registro Público de Demandantes, compone el eje central de la Propuesta de Ordenanza. Aquí es importante distinguir tres grandes bloques. El procedimiento para presentar, tramitar y, en su caso, inscribir la solicitud del potencial demandante. El procedimiento para la selección de demandantes. Y, finalmente, el procedimiento para la adjudicación de vivienda.

7. Siguiendo las pautas marcadas en la Orden de 1 de julio de 2009, del Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA 137, de 16 de julio) (Derogada por Decreto

1/2012 de 10 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.) por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (desde ahora Orden del Registro Público de Demandantes), en especial sus artículos 3, 4, 5 y 6, la Propuesta de Ordenanza, a su vez en los artículos 5, 6 y 7, quiere profundizar en la regulación de los procedimientos de solicitud e inscripción. Así, aspira a marcar con precisión los datos necesarios para la solicitud y las razones que pueden dar lugar a su no admisión, de tal modo que el administrado conozca con claridad sus garantías. Igualmente, la Ordenanza detalla la práctica de la inscripción, en el bien entendido de que un correcto asiento registral puede facilitar y reducir los costes de la organización de la demanda, en especial cuando la inscripción es capaz de informar sobre la antigüedad del demandante y clasificar las características del demandante, sobre todo su posible inclusión en determinados cupos.

8. Sin duda, uno de los aspectos más relevantes de todo el sistema, tanto de la Orden del Registro Público de Demandantes como de la Propuesta de Ordenanza, es la selección de los demandantes de entre los inscritos en el Registro. La Orden del Registro Público de Demandantes, en su artículo 7, introduce tres sistemas para la selección de demandantes: baremación, sorteo y antigüedad en la inscripción en el registro.

El artículo 8 de la Propuesta de Ordenanza parte del modelo más sencillo, pues la selección de los demandantes se realiza en atención a la antigüedad en la inscripción registral. Este modelo es el de gestión menos costosa (en términos materiales y económicos) y, sobre todo, el de mayor claridad en la resolución, dado que la prelación en el tiempo es un hecho indiscutible (y la simultaneidad en la inscripción es, por el contrario, imposible, pues inevitablemente cada inscripción conllevará una numeración fija y consecutiva).

El segundo modelo trabaja sobre la idea de cupos. Esta técnica permite a los Ayuntamientos definir en parte su política de vivienda potenciando unos grupos sobre otros, siempre que, lógicamente, los cupos municipales no contradigan los estipulados en el Plan Concertado de la Junta de Andalucía. En todo caso, la opción de los cupos no es una posibilidad que se agota en la Ordenanza de constitución del Registro Público de Demandantes, ya que puede ser introducida en una Ordenanza posterior o

en el Plan Municipal de Vivienda. Además, si el programa informático resuelve correctamente la distinción de los inscritos en virtud de su inclusión en un grupo especial, este sistema supondrá también un gran ahorro de costes de gestión.

El tercer modelo se apoya en la baremación. El reciente Reglamento del municipio de Sevilla es un excelente ejemplo de un modelo de baremación. No se debe de ocultar, sin embargo, que el modelo de baremación conlleva un alto coste de gestión, no sólo en la realización de las baremaciones, sino también en los posibles recursos frente a esas baremaciones.

El cuarto modelo, finalmente, consiste en el instrumento clásico del sorteo. Su aparente simplicidad, no obstante, esconde dos problemas. El primero es conocido por todos y tiene que ver con los costes de gestión. Es más, si hasta ahora el sorteo había recaído en los promotores, en el futuro, dado que la Relación de demandantes ha de ser aportada en todo caso por el Registro, parece evidente que el sorteo será responsabilidad del propio Registro, esto es, de la Administración Municipal. En segundo lugar, la introducción del sorteo como criterio primordial de selección de demandantes socavaría en cierta medida la propia utilidad del Registro Público de Demandantes, que sería entonces un mero instrumento de verificación de los demandantes, pero que no actuaría como mecanismo de selección de los mismos.

De otro lado, nada impide que los cuatro modelos anteriormente reseñados se utilicen varios modelos de forma mixta. Por ejemplo, se podría utilizar el sistema de baremo y el de mera antigüedad, quedando reflejado en las ordenanzas de cada registro.

9. Finalmente, es necesario atender al artículo 9 de la Propuesta de Ordenanza, que quiere desarrollar el procedimiento de adjudicación de la vivienda, en conformidad con lo previsto en el artículo 11 de la Orden de Registro Público de Demandantes. La Orden establece un plazo de 30 días desde la solicitud del promotor para que el Registro entregue la Relación de demandantes a la que se ha de adjudicar la vivienda. Se trata de un plazo en el que además se ha de notificar a los demandantes seleccionados su condición y, en su caso, se ha de verificar de nuevo el cumplimiento de los requisitos para la adjudicación.

En este procedimiento, además, es especialmente importante valorar los supuestos en los que no se cumpla con normalidad el proceso de elaboración de la Relación de demandantes seleccionados y la efectiva adjudicación. En efecto, puede ocurrir que el Registro no elabore tal Relación. En estos casos, la Propuesta de Ordenanza –



siguiendo la Orden del Registro Público de Demandantes permite al promotor adjudicar libremente las viviendas entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa aplicable.

En segundo lugar, puede suceder que el demandante seleccionado no acepte la selección, sea en la fase de elaboración de la Relación de Demandantes por parte del Registro, o cuando, incluido en la Relación de Demandantes, es requerido para realizar la efectiva adjudicación. En estos supuestos entra en juego la lista de suplentes. Además, la Ordenanza pretende agilizar al promotor la cobertura de las vacantes, facilitando la eliminación de los costes financieros que conlleva el retraso en la adjudicación.

Se debe hacer notar por último, que la Ordenanza intenta resolver la concreta adjudicación de uno u otro tipo de vivienda. En este caso, puede ser el Registro el que indique en la Relación de demandantes que se comunica al promotor quiénes entre los demandantes seleccionados –normalmente pensando en los cupos- tienen preferencia en la elección.

\*\*\*\*\*

## **2.- PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una vivienda en el mercado libre de la vivienda por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho, se recogen en la Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas, entre ellos los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo y los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida.

Así, de acuerdo con la Ley, las Administraciones públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todos los titulares de este derecho que reúnan determinados requisitos, entre ellos, la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de los solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.

La Ley establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener el Registro de manera permanente, estableciendo que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario. Mediante el Reglamento regulador de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (Decreto 1/2012 de 10 de marzo. Boja núm 19) no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación básica de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de los adjudicatarios de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En el desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros la de proporcionar información sobre necesidades de vivienda en el

municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los Registros tendrán carácter municipal, siendo gestionado por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la base de datos que mantengan, a fin de coordinar los distintos Registros y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir los demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se pretenden, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los mismos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de los demandantes, se permite en atención a la sugerencia recibida por el Defensor del Pueblo Andaluz, que puedan ser inscritas en Registro personas que teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registro puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del Registro, no sólo los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también los de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a los demandantes inscritos y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de las adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

Se establece expresamente la gratuidad del Registro, tanto para las personas demandante como para las promotoras de viviendas.

## **ARTÍCULO 1.- OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES**

1. La presente ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de San Roque y regular su funcionamiento.
2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.
3. Finalmente, la ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

## **ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.
2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de San Roque.
3. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden a la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque S.A. (Emroque) en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto, tiene atribuidas en virtud de sus estatutos y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de San Roque.

## **ARTÍCULO 3.- RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.**

1. La responsabilidad sobre el Registro Público de Demandantes corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias, en el marco de la de gestión



del servicio público a favor de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque. Con carácter específico, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

2. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
3. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.
4. Los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento

de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.
7. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Responsable del Registro Público de Demandantes, en virtud de la encomienda de gestión del Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8. El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.

#### **ARTÍCULO 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES**

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio.
2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

#### **ARTÍCULO 5.- SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.**

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad. Las unidades familiares y de convivencia solicitantes de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos legalmente establecidos para ser destinatarias de las mismas y además, los siguientes:

- a) Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
- b) Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.
- c) No ser ninguno de los miembros de la unidad familiar titular del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones recogidas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

2. Podrán inscribirse también las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de familia numerosa, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir la vivienda en propiedad antes de la firma del contrato de la nueva vivienda que se les adjudique o renunciar a la vivienda protegida en alquiler, desde el momento de la entrega de aquella.

Podrán ser destinatarias de las viviendas protegidas las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que hayan adquirido por título de herencia el pleno dominio de una vivienda cuya cuota sea inferior al 25 por ciento, siempre que el valor a efectos de transmisiones patrimoniales de esa cuota calculada por m<sup>2</sup> útil no exceda del 30 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda protegida de régimen general correspondiente a ese municipio. Cuando se hayan adquirido por título de herencia una parte indivisa de varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.
  - b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y que haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.
3. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, ubicado en la empresa municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque (Emroque) , o vía telemática a través de la Web que se le habilite o en que se integre dicho registro.
  4. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.
  5. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:
    - a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
    - b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.



c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente

f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Certificado municipal, en su caso, de empadronamiento en el término municipal de San Roque, y/o vinculación laboral con el municipio en los casos de acceso a vivienda en régimen de alquiler.

K) Designación de la población o barrio del municipio donde el demandante inscrito pretende residir.

l) Declaración del interés del solicitante en formar parte de una cooperativa de vivienda.

#### 6. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en

el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando no hayan transcurrido un año desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

7. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

#### **ARTÍCULO 6.- PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL. EFECTOS**

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.5 de esta Ordenanza.

b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

A estos efectos la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para

ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

#### **ARTÍCULO 7.- PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará telemáticamente en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.

3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en el apartado 5 de artículo 5 de esta ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%.

El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.



5. El Registro Público de demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

6. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.

d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de un año desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral; cuando el demandante seleccionado rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes; o cuando la persona seleccionada no pueda realizar la compraventa por no obtener

crédito financiero o porque después de habersele adjudicado la vivienda haya sufrido una situación de desempleo.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 10.6 de esta Ordenanza.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

#### **ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Salvo las excepciones reguladas en el art. 13 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará por el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en los siguientes casos:

- a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
- b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones de alquiler.
- c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo reglamentario que corresponda cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- d) Viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento de ejecución forzosa o en aquellas derivadas de impago de deuda hipotecaria sin que medie procedimiento judicial y no cumplan los requisitos para acceder a una vivienda protegida. En este caso deberán ofrecerla al Registro en el plazo de 3 meses desde que hayan accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la persona titular anterior de la vivienda

Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones<sup>1</sup>:

##### **A) PARA ACCEDER A VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

###### **1. Requisitos Básicos:**

- a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.

---

1

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Cualquier otro requisito para acceso a Registro anteriormente reseñados, a excepción del empadronamiento.

2. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes.

3. La prelación entre demandantes se establecerá de acuerdo con la siguiente forma:

3.1: El 50% de los demandantes a seleccionar se elegirán atendiendo al criterio de orden estricto según la antigüedad de inscripción en el registro.

3.2: El 50% restante mediante sorteo en el que se incluirán todos los demandantes que cumplan los requisitos a excepción de los anteriormente seleccionados por antigüedad. El Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará el sorteo. El sorteo podrá tener por objeto las viviendas de una sola promoción o las viviendas de varias promociones.

De igual forma por sorteo se elegirán los demandantes suplentes.

## **B) PARA ACCEDER A VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER:**

1. Requisitos Básicos:

a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Cualquier otro requisito para acceso a Registro anteriormente reseñados, incluido el requisito de empadronamiento ( no siendo esto motivo de exclusión).

2. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes.
3. POR BAREMACIÓN:

En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.

A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

### **BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES**

#### **1.- Empadronamiento, Vinculación Laboral y Antigüedad en el Registro.**

<b>AÑOS</b>	<b>PUNTOS</b>		
	<b>EMPADRONAMIENTO</b>	<b>VINCULACIÓN LABORAL</b>	<b>ANTIGÜEDAD REGISTRO</b>
Hasta 1 año	1	0,5	1
De 1 a 3 años	2	1	2
De 3 a 5 años	3	1,5	3
Más de 5 años	4	2	4

\* Las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad.



**2. Necesidad de vivienda protegida. Se puntuará un único concepto. Entre varios conceptos se puntuará el más favorable.**

<b>Necesidad de Vivienda Protegida</b>	<b>PUNTOS</b>
Vivienda en situación de ruina	4
Pendiente de desahucio	2
Alojamiento con otros familiares u otra unidad familiar	3
Vivienda inadecuada por superficie	3
Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos	2
Necesidad de Vivienda Adaptada	2
Precariedad	3
Formación de una nueva unidad familiar	2
Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional	3
Hacinamiento	3
Embargos con remate de subasta	4
Expediente expropiatorio	4
Otros:	

**3.- Grupos de Especial Protección. Se puntuará un único concepto.**

<b>Grupos de Especial Protección</b>	<b>PUNTOS</b>
Jóvenes, menores de 35 años	3
Personas mayores de 65 años	3
Familias Numerosas	3
Familias Monoparentales	3
Victimas de violencia de género	3
Victimas de terrorismo	3
Personas procedentes de rupturas familiares	3
Emigrantes retornados	3
Unif. Familiares o de convivencia con personas en situación de dependencia	3
Personas con discapacidad	3
Familias en situación de riesgo o exclusión social	3
Primer Acceso a la vivienda	3

**4.- Ingresos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia ( Expresados en nº veces IPREM) y Régimen de adjudicación (Alquiler/Alquiler con opción de compra/Venta):**

<b>ALQUILER / ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA</b>	
Ingresos (Veces IPREM)	PUNTOS
> 0 y < 0,70	3
≥ 0,70 y ≤ 1,50	2
≥ 1,50 y ≤ 2,50	1

**POR TANTO, LA PUNTUACIÓN MÁXIMA POSIBLE A OBTENER POR PARTE DEL DEMANDANTE PODRÁ SER DE 20 PUNTOS.**

**8.2) ADJUDICACION POR CUPOS:**

Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con los cupos establecidos en cada actuación, siempre que no contradigan los dispuestos por la normativa autonómica.

#### **ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. La persona titular de la vivienda o el promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada.

Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes podrán pasar a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

7. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de la construcción de la misma solicitará del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 8 con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas previstas:



- a) Número y ubicación
- b) Tipología superficie media y anejo o locales en su caso.
- c) Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
- d) Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
- e) Estudio de viabilidad económica de la promoción.

La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en el Registro que hayan manifestado su interés en participar en la cooperativa. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales.

La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 8.2.e del Reglamento

8. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-** En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-** El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del Registro Público Municipal , y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.-**

1.- El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, se incorpora en la presente Ordenanza como Anexo.

También se incorporan a la presente Ordenanza como Anexos los siguientes modelos:

- Derecho de acceso.
- Derecho de rectificación.
- Derecho de cancelación.
- Certificación del Registro Público Municipal de Demandantes.
- Solicitud del promotor de relación de demandantes al Registro Público Municipal.
- Comunicación de a la Agencia Española de Protección de Datos.
- Modificación de datos inscritos.

Todos los datos que se incorporen por el Registro en sus bases deben ser incorporados o adaptados a los modelos

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-** Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-** En el momento de la efectiva puesta en funcionamiento del Registro Público de Demandante, el Registro podrá dar la misma antigüedad a los demandantes de los que se tuviese constancia antes de la entrada en funcionamiento del Registro y de los demandantes que presenten su solicitud en los primeros **seis** meses.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.-** Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicas de vivienda y suelo.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.-** La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal del Ilustre Ayuntamiento de San Roque de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-** Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.-** La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.

En San Roque a 31 de mayo de 2012.

ANEXO 1 FORMULARIO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES  
DE VIVIENDA DE SAN ROQUE

<b>. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S</b>						
<b>TITULAR 1</b>						
Nombre *:						
Apellido 1 *:						
Apellido 2 *:						
Fecha de Nacimiento *:				Sexo *:		
DNI/NIE *:						
Nacionalidad *:						
Municipio en el que se encuentra empadronado:						
Dirección *						
Tipo vía:	Nombre vía:			Nº:	Escalera:	Piso: Puerta:
Código Postal *:			Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:			Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento:				(A rellenar por la Administración)		
<b>TITULAR 2 (Se añadirán los datos de tantos titulares de la solicitud como sea necesario)</b>						
Nombre *:						
Apellido 1 *:						
Apellido 2 *:						
Fecha de Nacimiento *:				Sexo *:		
DNI/NIE *:						
Nacionalidad *:						
Municipio en el que se encuentra empadronado:						
Dirección *						
Tipo vía:	Nombre vía:			Nº:	Escalera:	Piso: Puerta:
Código Postal *:			Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:			Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento:				(A rellenar por la Administración)		

<b>2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA -DECLARACIÓN RESPONSABLE-</b>						
Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Fecha Nacimiento	DNI/NIE	Nacionalidad	Sexo
1º						
2º						
3º						
4º						
5º						
6º						
7º						
Datos de empadronamiento:				(A rellenar por la Administración)		



3. DATOS ECONÓMICOS			
	Ingresos económicos (1)	Tipo de Declaración IRPF(2)	Año de ingresos
Titulares	1º		
	2º		
Otros miembros:	1º		
	2º		
	3º		
	4º		
	5º		
	6º		
	7º		

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año.....es de..... Euros.

(Nº veces IPREM) (A rellenar por la Administración)

- (1) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable.
- (2) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración.

4. PREFERENCIA DE UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	
San Roque casco	<input type="checkbox"/>
Campamento	<input type="checkbox"/>
Puente Mayorga	<input type="checkbox"/>
Guadarranque	<input type="checkbox"/>
Taraguilla	<input type="checkbox"/>
Estación	<input type="checkbox"/>
Miraflores	<input type="checkbox"/>
Guadiaro	<input type="checkbox"/>
Pueblo Nuevo	<input type="checkbox"/>
San Enrique	<input type="checkbox"/>
Torreguadiaro	<input type="checkbox"/>
Cualquier parte del municipio	<input type="checkbox"/>

**5. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (3):

		Grupo de especial protección:											
		JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
Titulares	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros miembros:	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	7º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

**JOV** Jóvenes, menores de 35 años

**MAY** Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años

**FNM** Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre

**FMP** Familias monoparentales con hijos a su cargo

**VVG** Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial

**VT** Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo

**RUP** Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares

**EMI** Emigrantes retornados

**DEP** Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio

**DIS** Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre

**RIE** Situación o riesgo de exclusión social

**6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

.....

.....

.....

.....

**7. VIVIENDA A LA QUE OPTA**

Régimen de acceso\*: ☐ Propiedad ☐ Alquiler ☐ Alquiler con opción a compra

Nº de dormitorios de la vivienda a que opta: ....

Necesidad de vivienda adaptada por: ☐ tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida  
☐ Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

<b>8.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA</b>																				
<p>Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:</p> <table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vivienda en situación de ruina</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Pendiente de desahucio</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Alojamiento con otros familiares</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vivienda inadecuada por superficie</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Necesidad de vivienda adaptada</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Precariedad</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Formación de una nueva unidad familiar</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Otros (indicar):</td></tr> <tr><td colspan="2">.....</td></tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Vivienda en situación de ruina	<input type="checkbox"/>	Pendiente de desahucio	<input type="checkbox"/>	Alojamiento con otros familiares	<input type="checkbox"/>	Vivienda inadecuada por superficie	<input type="checkbox"/>	Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos	<input type="checkbox"/>	Necesidad de vivienda adaptada	<input type="checkbox"/>	Precariedad	<input type="checkbox"/>	Formación de una nueva unidad familiar	<input type="checkbox"/>	Otros (indicar):	.....	
<input type="checkbox"/>	Vivienda en situación de ruina																				
<input type="checkbox"/>	Pendiente de desahucio																				
<input type="checkbox"/>	Alojamiento con otros familiares																				
<input type="checkbox"/>	Vivienda inadecuada por superficie																				
<input type="checkbox"/>	Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos																				
<input type="checkbox"/>	Necesidad de vivienda adaptada																				
<input type="checkbox"/>	Precariedad																				
<input type="checkbox"/>	Formación de una nueva unidad familiar																				
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar):																				
.....																					

<b>9.</b>	<b>DECLARACIÓN RESPONSABLE *</b>
<p>Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....</p> <p>.....</p> <p>Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.</p> <p>Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.</p> <p>He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales) ....., teniendo carácter de preferencia:.....</p>	

<b>10.</b>	<b>INTERES EN FORMAR PARTE DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS</b>				
<table border="0"> <tr> <td>Si estoy interesado</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>No estoy interesado</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Si estoy interesado	<input type="checkbox"/>	No estoy interesado	<input type="checkbox"/>
Si estoy interesado	<input type="checkbox"/>				
No estoy interesado	<input type="checkbox"/>				

<b>11.</b>	<b>AUTORIZO</b>
<p>A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, Dirección General del Catastro o con otras administraciones públicas competentes.</p> <p>A recibir comunicaciones mediante: <input type="checkbox"/> Correo electrónico <input type="checkbox"/> SMS al teléfono móvil</p>	

<b>12.</b>	<b>LUGAR, FECHA Y FIRMA</b>
<p>En.....a.....de.....de.....</p> <p>Firmado</p> <p>.....</p>	

\* Campos obligatorios

ANEXO II MODELO DE DERECHO DE ACCESO

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE  
\_\_\_\_\_ SAN ROQUE \_\_\_\_\_**

**DATOS DEL INTERESADO**

D./Dª....., con domicilio en la C/ .....  
nº....., localidad..... Provincia .....  
C.P.....con D.N.I....., del que se acompaña fotocopia.

**MANIFIESTA**

Que por medio del presente escrito se ejercita el derecho de acceso, de conformidad con los artículos 15 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD, a fin de obtener gratuitamente del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas información sobre los datos de carácter personal sometidos a tratamiento que le conciernen.

**SOLICITA AL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE  
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SAN ROQUE**

1.- Que la información requerida se me facilite mediante el sistema de consulta que se indica (márquese lo que proceda):

Visualización en pantalla

Escrito

Copia compulsada

Por correo a la dirección indicada en el  
encabezamiento

Certificación

2.- Que la información comprenda de modo legible e inteligible, sin utilizar claves o códigos que requieran el uso de dispositivos mecánicos específicos, los datos de carácter personal que afectan al interesado incluidos en sus bases de datos, y los resultantes de cualquier elaboración, proceso o tratamiento, así como el origen de los datos, los cesionarios y la especificación de los concretos usos y finalidades para los que se almacenaron.

En San Roque, a ..... de..... de 20...



ANEXO III MODELO DE DERECHO DE RECTIFICACION

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA  
DE SAN ROQUE**

**EJERCICIO DEL DERECHO DE RECTIFICACIÓN**

Petición de corrección de datos personales inexactos o incompletos objeto de  
tratamientos incluidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de  
Viviendas Protegidas.

**DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE  
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SAN ROQUE**

Nombre:.....

Dirección:C/.....nº.....

C.P.....Localidad.....Provincia:.....

**DATOS DEL INTERESADO**

D/Dª.....,con domicilio en la calle  
.....nº.....,Localidad.....  
.....Provincia.....C.P.....con D.N.I.....,  
del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito  
manifiesta su deseo de ejercer su derecho de rectificación, de conformidad con el  
artículo 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto  
1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

**SOLICITA.-**

1. Que se proceda gratuitamente a la efectiva corrección en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de los datos inexactos o incompletos relativos a mi persona que se encuentren en sus bases de datos.
2. Los datos que hay que rectificar se enumeran en la hoja adjunta, haciendo referencia a los documentos que se acompañan a esta solicitud y que acreditan, en caso de ser necesario, la veracidad de los nuevos datos.
3. Que me comuniquen de forma escrita a la dirección arriba indicada, la rectificación de los datos una vez realizada.
4. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que la rectificación no procede, lo comuniquen igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicado.

En San Roque a .... de .....de 2.0....

ANEXO IV MODELO DERECHO DE CANCELACION

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE  
SAN ROQUE**

**EJERCICIO DEL DERECHO DE CANCELACIÓN**

Petición de supresión de datos personales objeto de tratamiento incluido en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

**DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SAN ROQUE**

Nombre:.....

Dirección:C/.....nº.....C.P

.....localidad.....Provincia:.....

**DATOS DEL INTERESADO**

D./Dª....., con domicilio en la

C/.....nº.....Localidad.....

.....Provincia.....C.P.....con D.N.I....., del

que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de cancelación, de conformidad con los artículos 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

**SOLICITA.-**

1. Que se proceda al bloqueo de los datos en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de cualesquiera datos relativos a mi persona que se encuentren en su la base de datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas al no existir vinculación jurídica o disposición legal que justifique su mantenimiento.
2. Una vez transcurrido el plazo de prescripción de las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento de los datos, que se proceda a la supresión de los mismos y se me comunique de forma escrita a la dirección arriba indicada su cancelación efectiva.
3. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que dicha cancelación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicados.

En San Roque a .... de .....de 20..

## ANEXO V MODELO DE CERTIFICACION

### **CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SAN ROQUE**

Don/ña \_\_\_\_\_, Secretario/a del Ilmo. Ayuntamiento de San Roque en virtud de su condición de fedatario público de Ayuntamiento de San Roque, responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante encomienda de gestión del Ilmo. Ayuntamiento de San Roque y de acuerdo con las funciones de carácter general que al respecto le atribuye la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público, así como con carácter específico, lo establecido en el artículo 3.7 de la Ordenanza por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

#### **CERTIFICA**

A los solos efectos del procedimiento de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas para el Programa de \_\_\_\_\_ que está promoviendo en la actualidad \_\_\_\_\_ S.A/S.L y que tiene concedida calificación provisional de viviendas protegidas, por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (fecha de la calificación y referencia expediente), que de acuerdo con los datos que figuran en la inscripción del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

Don/Doña \_\_\_\_\_ con DNI y domicilio en \_\_\_\_\_ cumple con los requisitos que le permiten el acceso al Programa de Viviendas Protegidas de la Promoción que se ha mencionado anteriormente, de conformidad con lo previsto en los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Suelo y demás normativa vigente sobre vivienda protegida y así mismo, cumplen los requisitos específicos respecto a su pertenencia a grupos de especial protección \_\_\_\_\_ y nivel de ingresos exigido que son de \_\_\_\_\_ Euros (nº veces el IPREM)

La presente certificación tendrá una validez de seis meses a los efectos descritos.

Y para que surta los efectos oportunos se emite la presente Certificación en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2009.

(Firma del Secretario/a)

#### **ANEXO VI.- MODELO DE SOLICITUD DEL PROMOTOR DE RELACION DE DEMANDANTES**

## **AL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SAN ROQUE**

Don/Doña \_\_\_\_\_, en su condición de administrador de la sociedad mercantil \_\_\_\_\_/ representante legal/apoderado \_\_\_\_\_, con C.I.F y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, pone en conocimiento de este Registro Municipal, de que le ha sido concedida calificación provisional de viviendas protegidas para una promoción de \_\_\_\_\_ (indicar nº de viviendas, garajes y trasteros en su caso) acogida al Programa de \_\_\_\_\_ (indicar el programa concreto de vivienda de que se trate), por la Delegación Provincial en \_\_\_\_\_ de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de en virtud de expediente administrativo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2009.

Que al objeto de desarrollar el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas citadas

### **SOLICITA**

Se facilite por este Registro Municipal la relación ordenada de los demandantes inscritos en el mismo que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción citada.

En San Roque, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2009

Fdo: \_\_\_\_\_

(Administrador de la promotora/ representante legal/apoderado)

## **ANEXO VII.- MODELO DE COMUNICACIÓN A LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCION DE DATOS**



## A LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento del artículo 55 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se notifica para la inscripción en el Registro General de Protección de Datos que el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ mediante la Ordenanza de \_\_\_\_\_, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de \_\_\_\_\_ con número \_\_\_\_\_, ha constituido el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de \_\_\_\_\_.

A estos efectos se acompaña la notificación del acuerdo del Pleno que aprobó la Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de \_\_\_\_\_, así como la propia Ordenanza.

Fdo El/La Secretario/a

En a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

ANEXO VIII.- FORMULARIO DE MODIFICACION DE DATOS INSCRITOS

## FORMULARIO DE MODIFICACIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE SAN ROQUE

### DATOS DE LA SOLICITUD

Nº de Registro de Entrada de la Solicitud a Modificar*:	
TITULAR 1	
Nombre*:	
Apellido 1*:	
Apellido 2*:	
DNI/NIE*:	
TITULAR 2	
Nombre*:	
Apellido 1*:	
Apellido 2*:	
DNI/NIE*:	

### MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN

MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN
Indique cuál o cuáles son los motivos de la solicitud de modificación de la inscripción:

**DATOS A MODIFICAR****1. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S****TITULAR 1**

Nombre *:					
Apellido 1 *:					
Apellido 2 *:					
Fecha de Nacimiento *:			Sexo *:		
DNI/NIE *:					
Nacionalidad *:					
Municipio en el que se encuentra empadronado:					
Dirección *					
Tipo vía:	Nombre vía:		Nº:	Escalera:	Piso: Puerta:
Código Postal *:		Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:		Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)					

**TITULAR 2**

Nombre *:					
Apellido 1 *:					
Apellido 2 *:					
Fecha de Nacimiento *:			Sexo *:		
DNI/NIE *:					
Nacionalidad *:					
Municipio en el que se encuentra empadronado:					
Dirección *					
Tipo vía:	Nombre vía:		Nº:	Escalera:	Piso: Puerta:
Código Postal *:		Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:		Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)					

**2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA**

Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Fecha Nacimiento	DNI/NIE	Nacionalidad	Sexo
1º						
2º						
3º						
4º						
5º						
6º						
7º						
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)						

3. DATOS ECONÓMICOS			
	Ingresos económicos (1)	Tipo de Declaración IRPF(2)	Año de ingresos
Titulares	1º		
	2º		
Otros miembros:	1º		
	2º		
	3º		
	4º		
	5º		
	6º		
	7º		
Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año.....es de..... Euros.			
(Nº veces IPREM)		(A rellenar por la Administración)	

(4) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos.

(5) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración

4. PREFERENCIA DE UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	
San Roque casco	<input type="checkbox"/>
Campamento	<input type="checkbox"/>
Puente Mayorga	<input type="checkbox"/>
Guadarranque	<input type="checkbox"/>
Taraguilla	<input type="checkbox"/>
Estación	<input type="checkbox"/>
Miraflores	<input type="checkbox"/>
Guadiaro	<input type="checkbox"/>
Pueblo Nuevo	<input type="checkbox"/>
San Enrique	<input type="checkbox"/>
Torreguadiaro	<input type="checkbox"/>
Cualquier parte del municipio	<input type="checkbox"/>

5. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección **(3)**:

		Grupo de especial protección:											
		JO V	MA Y	FN M	FM P	VV G	VT	RU P	EMI	DE P	DIS	RIE	CA S
Titulares	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros miembros:	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	7º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**(6)** Se indican a continuación los grupos de especial protección:

**JOV** Jóvenes, menores de 35 años

**MAY** Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años

**FNM** Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre

**FMP** Familias monoparentales con hijos a su cargo

**VVG** Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial

**VT** Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo

**RUP** Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares

**EMI** Emigrantes retornados

**DEP** Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio

**DIS** Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre

**RIE** Situación o riesgo de exclusión social

## 6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

## 7. VIVIENDA A LA QUE OPTA

Régimen de ☐ Propiedad ☐ Alquiler ☐ Alquiler con opción a acceso\*: compra

Nº de dormitorios de la vivienda a que opta: ....

Necesidad de vivienda adaptada por: ☐ tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida

☐ Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

## 8. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA



Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

- ☐ Vivienda en situación de ruina
- ☐ Pendiente de desahucio
- ☐ Alojamiento con otros familiares
- ☐ Vivienda inadecuada por superficie
- ☐ Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos
- ☐ Necesidad de vivienda adaptada
- ☐ Precariedad
- ☐ Formación de una nueva unidad familiar
- ☐ Otros (indicar): .....

#### 9. DECLARACIÓN RESPONSABLE \*

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.

He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales) ....., teniendo carácter de preferencia:.....

#### 10. INTERES EN FORMAR PARTE DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Si estoy interesado	
No estoy interesado	

#### 11. AUTORIZO

A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, Dirección General del Catastro o con otras administraciones públicas competentes.

A recibir comunicaciones mediante: ☐ Correo electrónico ☐ SMS al teléfono móvil

#### 12. LUGAR, FECHA Y FIRMA

En.....a.....de.....de.....

Firmado

.....

\* Campos obligatorios

### 20.3 Cuadro de exención y compensación de la vivienda protegida



## COMPENSACIONES DERIVADAS DE LA EXENCIÓN DEL 30% DE VIVIENDA PROTEGIDA



SECTOR/AREA	DENOMINACION DEL AREA	M² TECHO RESIDENCIAL TURISTICO	M² DE EDIFICABILIDAD - 30 % V. P.	Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (V.P.)	AREA / SECTOR DE COMPENSACION	AREA DE OPORTUNIDAD
20-SO-D	SOTOPANIAGUA	35.237	10.571	110	EL CAÑUELO	GUADIARO (1)
21-SO	CORTIJO PANIAGUA	20.000	6.000	62	AGUAS MARINAS (GD)	(2)
27-SO	POLO RIO	25.000	7.500	78	EL CAÑUELO	GUADIARO (3)
NU-19	LOS PINOS	26.370	7.911	82	EL CAÑUELO	GUADIARO (4)

<b>TOTAL V.P.O.</b>	<b>31.982</b>	<b>332</b>
---------------------	---------------	------------

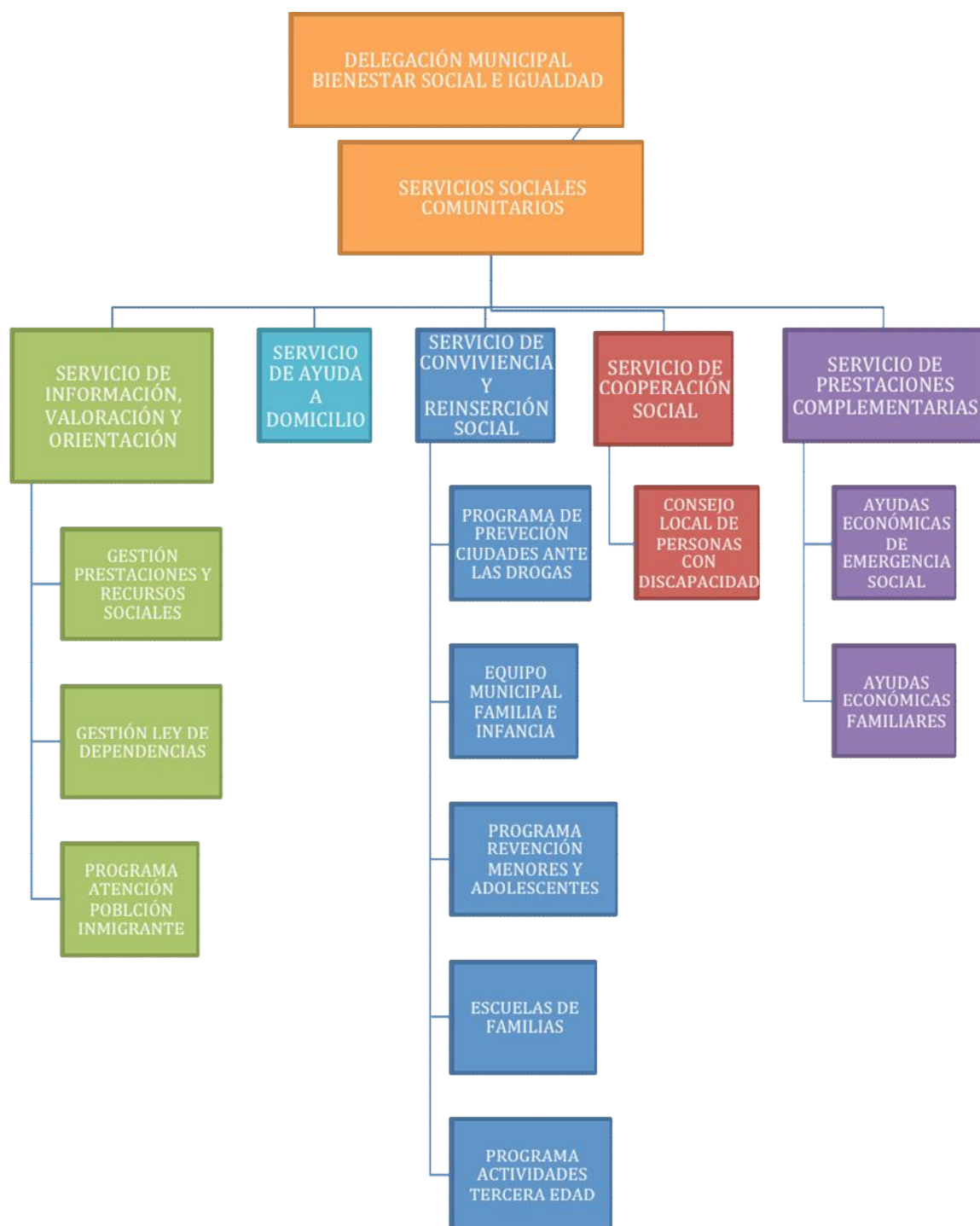
- (1) Convenio Urbanístico de Planeamiento entre Ayuntamiento y El Soto de Paniagua S.A.
- (2) Convenio Urbanístico de Planeamiento entre Ayuntamiento y Sotogrande, S.A.
- (3) Convenio Urbanístico de Planeamiento entre Ayuntamiento y Ayala España, S.A. y Glenton España, S.A.
- (4) Convenio Urbanístico de Planeamiento entre Ayuntamiento y Glenton España, S.A.

## 20.4 Estudio de exclusión social (Servicios Sociales Comunitarios)



## DELEGACIÓN MUNICIPAL DE BIENESTAR SOCIAL E IGUALDAD

### ***I. SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS***





# **I. SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS**

- 1 ZONA DE TRABAJO SOCIAL  
- 3 UNIDADES DE TRABAJO SOCIAL (U.T.S.)

U.T.S. CENTRO  
CASCO URBANO

U.T.S. INTERIOR Y BAHÍA  
BARRIADAS PUENTE MAYORGA,  
CAMPAMENTO, GUADARRANQUE,  
ESTACIÓN FÉRREA, TARAGUILLA Y  
ENSENADA DE MIRAFLORES

U.T.S. NORTE  
BARRIADAS GUADIARO; PUEBLO NUEVO  
Y SAN ENRIQUE DE GUADIARO,  
TORREGUADIARO Y SOTOGRANDE

## **1.1 SERVICIO DE INFORMACIÓN, VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN**

- ✓ Atención individualizada semanal en todos los núcleos de población.
- ✓ Puerta de entrada al Sistema.
- ✓ Información y asesoramiento sobre derechos, recursos y prestaciones sociales.
- ✓ Estudio y valoración de necesidades. Intervención mediante itinerarios de inclusión social. Atención grupal e individual.
- ✓ Visitas a domicilio y seguimiento de casos.
- ✓ Gestión, tramitación y concesión de ayudas económicas de emergencia social y familiares.
- ✓ Ley de Dependencias: Información, tramitación de solicitudes y elaboración del Programa Individual de Atención.
- ✓ Estudio e intervención inicial de todos los casos, según necesidades y

sectores de población. Derivación a otros Servicios Sociales Especializados y/o Sistemas de Protección Social.

- ✓ Emisión de Informes Sociales a otros organismos: juzgados, oficinas de intermediación hipotecaria, servicios provinciales y autonómicos etc.
- ✓ Recepción, investigación e intervención ante denuncias de situaciones de malos tratos y/o negligencia a personas mayores, con discapacidad, y otros sectores en situación de vulnerabilidad, así como puesta en conocimiento de dichos casos al ministerio fiscal.
- ✓ Coordinación con otros Sistemas de Protección, (salud, educación, empleo, Seguridad Social, Vivienda etc).

#### I. SERVICIO DE INFORMACIÓN, VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ATENCIONES
ESTACIÓN, TARAGUIILA, ENSENADA MIRAFLORES	3566
CASCO URBANO	3382
PUENTE MAYORGA	1858
GUADIARO	1640
SAN ENRIQUE GUADIARO, TORREGUADIARO	874
CAMPAMENTO	632
<b>TOTAL</b>	<b>11.952</b>

#### **USUARIOS SERVICIO DE INFORMACIÓN, VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN, SEGÚN RECURSO APLICADO. AÑO 2012**

RECURSO APLICADO	USUARIOS
Información general prestaciones	3098
Ayudas económicas en metálico	679
Programa Municipal garantía alimentaria	293
Salario social	227
Tarjeta Junta 65	181
Valoración médica personas con discapacidad	176

Revisión grado y nivel dependencia	143
Solicitud inicial Ley Dependencia	135
Titulo familia numerosa	80
Plaza Centros 3ª Edad, Unidad Estancia Diurna y Respiro Familiar)	75
Servicio de Ayuda a Domicilio	57
Plaza Centros personas con discapacidad, UED y Respiro Familiar	49
Pensiones no Contributivas	37
Viviendas Municipales Tercera Edad	17
Turismo Social	10
Termalismo Social	7
Vacaciones INSERSO	6
Servicio de Teleasistencia	6
Procesos de incapacidad judicial	6
Ayudas Públicas Individuales 3ª edad y personas con discapacidad	4
Ayudas partos múltiples y ayudas a menores de tres años	4
Alojamiento personas sin hogar	2
<b>TOTAL</b>	<b>5.292</b>

## 1.2. SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO. AÑO 2012.

- PERSONAS DEPENDIENTES Y FAMILIAS EN SITUACIÓN DE NECESIDAD SOCIAL.
- ATIENDE LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS Y EVITA QUE TENGAN QUE ABANDONAR SUS CASAS.
- AYUDA PARA LAS TAREAS DOMÉSTICAS, ASEO PERSONAL, GESTIONES MÉDICAS, ACOMPAÑAMIENTO, ADMINISTRAR MEDICACIÓN, PREPARACIÓN COMIDAS, ROPA
- GESTIÓN INDIRECTA: SE GENERA EMPLEO A 36 TRABAJADORAS



**118 USUARIOS ATENDIDOS**



**24.992 SERVICIOS PRESTADOS**



**47.180,44 HORAS FACTURADAS**

## 1.3. SERVICIO DE CONVIVENCIA Y REINSERCIÓN SOCIAL

### **1.3.1 PROGRAMA DE PREVENCIÓN “CIUDADES ANTE LAS DROGAS”.**

#### **ÁMBITO FAMILIAR**

- Sensibilizar a las familias sobre la importancia de su papel como agentes de prevención.
- Promover actuaciones formativas, dirigidas a potenciar las habilidades educativas y de manejo familiar, necesarias para prevenir y proteger frente a la incidencia de las drogas.
- Proporcionar la información necesaria para intervenir precozmente ante situaciones de consumo experimental o incipiente en la adolescencia.
- Atender a familias en situación de riesgo mediante intervenciones informativas, formativas y de apoyo.

#### **ÁMBITO COMUNITARIO**

- Sensibilizar a la población sobre su relevancia como agente de salud y bienestar.
- Potenciar la implicación y colaboración, para la participación activa en el desarrollo de las acciones preventivas.
- Aumentar el grado de conciencia de los factores de riesgo existentes en los diversos ámbitos.
- Dar a conocer recursos de los que dispone la comunidad, para colaborar en el desarrollo de actividades preventivas que emanen de la propia población.

#### **ÁMBITO LABORAL**

- Realizar actuaciones en materia de educación y promoción para la salud de los trabajadores.
- Optimizar las condiciones y medio ambiente de trabajo para mejorar la calidad de vida y reducir los factores de riesgo para el consumo.

#### **ÁMBITO EDUCATIVO**

- Fomentar valores, creencias y actitudes favorables a la salud y contrarias al

abuso de drogas y otras dependencias

- Fomentar la responsabilidad personal y colectiva en la promoción de la salud.
- Entrenar en habilidades y estrategias de afrontamiento ante situaciones de riesgo.
- Formar al profesorado como mediador fundamental de la prevención.

ACTIVIDAD ASISTENCIAL	NÚMERO USUARIOS
Tutorías Prevención Escolar	205
Seminarios Escolares	437
Grupos Habilidades Sociales	47
Seminario Estrategias Educativas	87
Intervención Adolescentes en Crisis	69
Escuelas de Familia	174
Familias Informadas	121
Ocio Alternativo para Adolescentes	55
“K” Damos en Miraflores	29
<b>TOTAL USUARIOS</b>	<b>1.224</b>
ACTIVIDAD COMUNITARIA	NÚMERO USUARIOS
ABRIL en Bici	550
Charlas Prevención Laboral	458
Programas Radio “Ciudades al Día”	10.000

### 1.3.2 PROGRAMA DE ATENCIÓN A LA POBLACIÓN INMIGRANTE

- Puntos de atención especializada , información y asesoramiento.
- Informes de reagrupación familiar
- Informes de arraigo social
- Escuelas de integración para inmigrantes



- Talleres de habilidades personales

### **ACTIVIDAD ASISTENCIAL PROGRAMA ATENCIÓN POBLACIÓN INMIGRANTE**

<b>DEMANDA</b>	<b>Nº USUARIOS</b>
Información General	121
Ayuda Económica de Emergencia Social	67
Ayuda Económica Familiar	28
Vivienda	79
Prestaciones Ley Dependencias	26
Denuncias Violencia Género	15
Asesoramiento Jurídico	87
Empleo	107
<b>TOTAL</b>	<b>530</b>

### **1.3.3 PROGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA TERCERA EDAD.**

- ✚ Mantenimiento, dinamización y atención a los Centros de Día para la Tercera Edad.

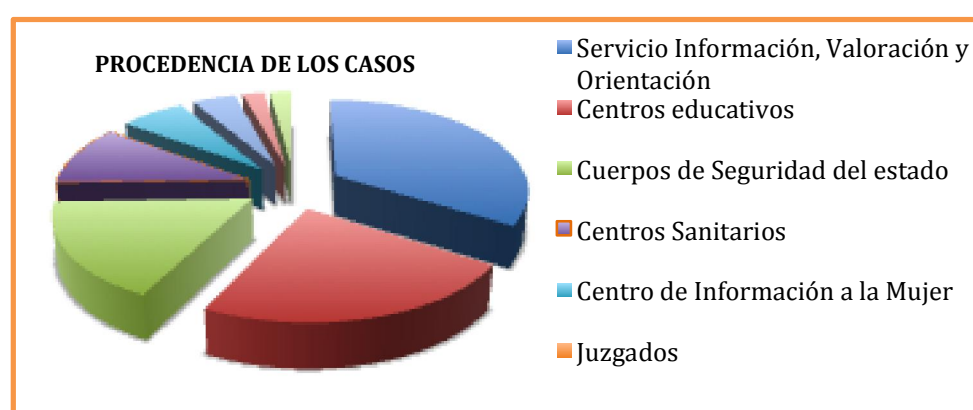
- ✚ Actividades lúdicas y recreativas.
- ✚ Gestión de programas de ocio y tiempo libre.
- ✚ Tramitación de prestaciones.
- ✚ Atención individualizada a situaciones específicas de dificultad
- ✚ Circuito de atención a las situaciones de maltrato a personas mayores, en coordinación con recursos sanitarios, juzgados, fuerzas y cuerpos de seguridad, juzgados, Ministerio Fiscal etc.

### 1.3.4 EQUIPO MUNICIPAL DE FAMILIA – INFANCIA.

Entre otros, los objetivos que se persiguen con la intervención de este equipo, es el abordaje a Familias con Menores para:

- ✓ Mitigar los factores de riesgo para evitar la separación del menor y la menor de su familia.
- ✓ Capacitar a la familia para dar una correcta atención a sus hijos e hijas evitando cualquier conducta negligente o maltratante y garantizando su seguridad e integridad personal.
- ✓ Lograr que la familia funcione de manera autónoma y adecuada y que los y las menores estén correctamente atendidos.

**DURANTE EL AÑO 2012 SE ATENDIÓ A UN TOTAL DE 257 PERONAS .**



**CASOS INCLUIDOS**

**MENORES ATENDIDOS**

**PERSONAS ATENDIDAS**

50	143	257
----	-----	-----

TOMA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN 14 MENORES		REINTEGRACIÓN FAMILIAR	INTERVENCIÓN EN EL NÚCLEO FAMILIAR ( 134 menores, de los cuales 5 en Acogimiento con Familia Extensa )	
Acogimiento Familiar	Acogimiento Residencial		Casos Abiertos	Casos Cerrados
8 Menores	6 Menores	2 Menores	98	36

### 1.5 SERVICIO DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS

**AYUDAS ECONÓMICAS DE EMERGENCIA SOCIAL.**

**AYUDAS ECONÓMICAS FAMILIARES.**





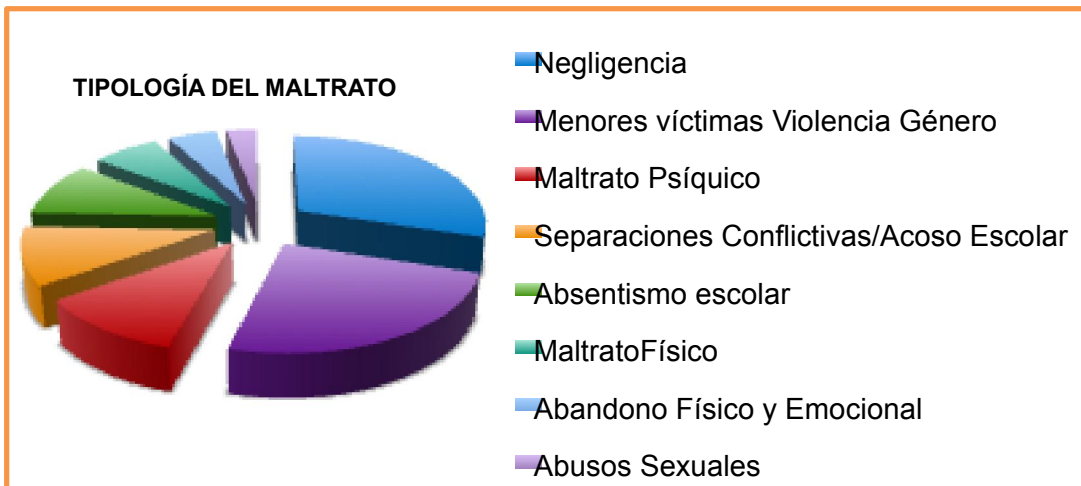
## II. SERVICIOS SOCIALES ESPECIALIZADOS



### 2.1 PROGRAMA DE TRATAMIENTO FAMILIAR.

- ◆ Trabajo en equipo multidisciplinar para el abordaje terapéutico de familias con menores en situación de maltrato infantil.

- ◆ Reunificación familiares.
- ◆ Acogimientos de menores.
- ◆ Propuesta de adopción de medidas de protección.
- **DURANTE EL EJERCICIO 2012 SE ATENDIERON UN TOTAL DE 226 PERSONAS.**



CASOS INCLUIDOS		MENORES ATENDIDOS	PERSONAS ATENDIDAS	
40		75	226	
TOMA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN 6 MENORES		REINTEGRACIÓN FAMILIAR	INTERVENCIÓN EN EL NÚCLEO FAMILIAR ( 74 menores, de los cuales 5 en Acogimiento con Familia Extensa )	
Acogimiento Familiar	Acogimiento Residencial		Casos Abiertos	Casos Cerrados
5 Menores	1 Menores	2 Menores	46	28

## 2.2 CENTRO MUNICIPAL DE INFORMACIÓN A LA MUJER.

### ÁREA DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN SOCIOEDUCATIVA Y PSICOLÓGICA

- ✓ información, orientación y gestión de recursos.
- ✓ atención a mujeres víctimas de violencia de género.
- ✓ Intervenciones individuales: diagnóstico y tratamiento.
- ✓ Intervenciones psicológicas con hij@s de mujeres víctimas de violencia de género.
- ✓ Desarrollo de itinerarios de inserción socio-educativa



## ÁREA DE PROMOCIÓN Y ANIMACIÓN

- ✓ Campañas y talleres de coeducación.
- ✓ Sensibilización y prevención violencia de género.
- ✓ Promoción del asociacionismo femenino.

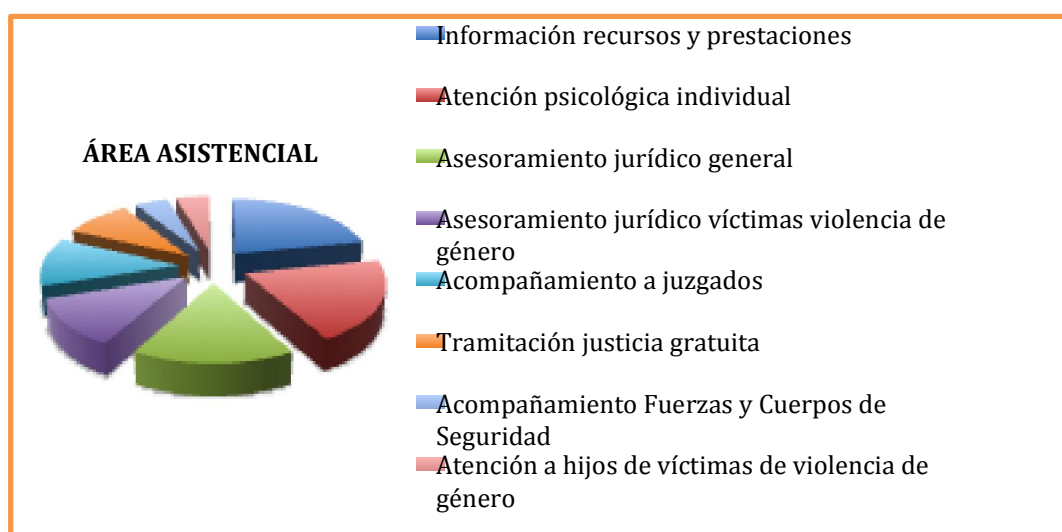
## AREA JURÍDICA

- ✓ Información/tramitación abogado de oficio.
- ✓ Acompañamiento denuncias y trámites judiciales.
- ✓ Asesoramiento Jurídico.
- ✓ Acompañamiento a Juzgados y Fuerzas y Cuerpos De Seguridad del Estado.

### 2.2.1 COMISIÓN MUNICIPAL CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO.

- ✓ Participan profesionales de los Servicios Sociales, Salud, Justicia, Policía Local, Guardia Civil, Centro de Información a La Mujer, Concejala de Igualdad, Fiscal Violencia de Género, Jueces y representantes de la Subdelegación del Gobierno en Cádiz.
- ✓ Tiene como objetivos coordinar la red de todos los sistemas que intervienen en la protección a las víctimas de violencia de género, el estudio de los casos detectados y la elaboración de protocolos de actuación, entre otros.

### CASOS NUEVOS CENTRO MUNICIPAL A LA MUJER. AÑO 2012 ➔ 87



TIPOLOGÍA INTERVENCIONES

NÚMERO INTERVENCIONES

Consultas de Información	248
Consultas Psicológicas	261
Intervenciones Jurídicas	147
Acompañamiento Juzgados/Cuerpos Seguridad del Estado	56
<b>TOTAL INTERVENCIONES CASOS NUEVOS</b>	<b>787</b>

<b>CASOS MALOS TRATOS</b>	<b>49</b>
Intervenciones Malos Tratos	490

<b>Total Casos Nuevos y Reabiertos</b>	<b>120</b>
Total Intervenciones Técnicas	1.085

<b>MENORES EN CONTEXTO DE VIOLENCIA DE GÉNERO</b>	<b>98</b>
---	-----------

<b>COMISIÓN LOCAL DE COEDUCACIÓN</b>	
Menores Atendidos en Programas de Coeducación	1350

## 2.3 RESIDENCIA MUNICIPAL PARA MAYORES DE SAN ROQUE

- ✓ Capacidad para 50 plazas.
- ✓ Servicio de alojamiento permanente, manutención, asistencia médica, social y psicológica, atención educativa, rehabilitadora y de ocio y tiempo libre.

- ✓ 34 plazas concertadas con la Junta de Andalucía para personas dependientes.
- ✓ 16 plazas para personas válidas, a las que se accede vía municipal.
  - **EN 2012 SE HA ATENDIDO A UN TOTAL DE 66 PERSONAS.**



## 2.4 UNIDAD DE ESTANCIA DIURNA PARA PERSONAS MAYORES “CARTEIA”

- ✓ Capacidad para 10 plazas. Ubicada en las instalaciones de la Residencia Municipal para mayores.
- ✓ Todas las plazas concertadas con la Junta de Andalucía
- ✓ Servicio de alojamiento parcial, (de 9:00 a 17:00 horas), manutención, asistencia social y psicológica, programación de actividades, asistencia de cuidados de enfermería y fisioterapeuta.

➤ **EN 2012 SE HAN ATENDIDO A 18 PERSONAS.**



## 2.5 UNIDAD DE MEMORIA PARA PERSONAS MAYORES

- ✓ Dirigida a usuario@s de la Residencia Municipal, Unidad de Estancia Diurna y Viviendas Municipales para la Tercera Edad.
- ✓ Estimulación Cognitiva.
- ✓ Ayuda a superar las limitaciones de la pérdida de memoria.
- ✓ Posibilita ejercitar la capacidad de atención y concentración.



➤ **EN 2012 SE HAN ATENDIDO A 58 PERSONAS.**

## **2.6 VIVIENDAS MUNICIPALES PARA LA TERCERA EDAD**

✓ 14 viviendas de 1 dormitorio, salón-cocina americana, baño y vestíbulo equipamiento de la Red Municipal de Servicios Sociales.

- ✓ Ofrece a las personas mayores una alternativa de alojamiento y convivencia.
- ✓ Les permite permanecer en su medio habitual.
- ✓ Destinadas a personas mayores con un nivel de autonomía suficiente, que no puedan estar en su vivienda por grave deterioro de esta, o carezcan de vivienda propia.

➤ **EN 2012 SE HAN ATENDIDO A 17 PERSONAS.**



DELEGACIÓN MUNICIPAL DE BIENESTAR SOCIAL E IGUALDAD  
POBLACIÓN TOTAL ATENDIDA EN 2012

ÁREA ACTIVIDAD	NÚMERO USUARIOS
Servicio de Información, Orientación y Valoración	5.292
Servicio de Ayuda a Domicilio	118
Programa "Ciudades ante las Drogas"	1.224
Programa de Atención a la Población Inmigrante	530

Equipo Municipal Familia-Infancia	257
Programa de Ayudas Económicas	464
Programa de Tratamiento Familiar	226
Centro de Información a la Mujer	218
Residencia Municipal para Mayores	66
Unidad de Estancia Diurna “CARTEIA” para Personas Mayores	18
Unidad de Memoria para Personas Mayores	58
Viviendas Municipales Tercera Edad	17
<b>TOTAL USUARIOS AÑO 2012</b>	<b>8.488</b>