



DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190

Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

LIBRO II: MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA



PLAN MUNICIPAL  
DE VIVIENDA  
Y SUELO



DILIGENCIA.

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DN 273141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



**EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:**

Por encargo del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción este trabajo ha sido realizado por TERRITORIO Y CIUDAD SLP, bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

**Dirección y adjuntos a la dirección:**

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto y urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho.

Pedro Górgolas Martín. Arquitecto y urbanista.

Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico.

**Coordinación:**

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto.

Miguel González Márquez. Licenciado en Historia y Doctor en Antropología Urbana.

**Equipo Base:**

Reyes Pata Vila. Arquitecta.

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Graduado en Sociología.

Irene Luque Martín. Arquitecta Doctoranda.

María Gertrudis Márquez Sánchez. Licenciada en Historia del Arte y Máster en Arqueología.

Javier Lastre Benítez. Economista.

María Victoria Ruíz Pomar. Economista.

Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, maquetación y edición.

Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción.

Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en proyectos de edificación.

**Colaboradores:**

URBE ÓPTIMA SL. Sostenibilidad económica y financiera. Marco inversor del modelo y generación de empleo.

**Referentes Municipales:**

**Dirección y coordinación general.**

Mario Helio Fernández Ardanaz. Teniente de Alcalde, adjunto de Alcaldía. Delegado de Vivienda, Patrimonio, Movilidad Urbana, Subvenciones y Vicepresidente de EMUSVIL. Redactor de la Memoria del plan de comunicación y participación ciudadana.





## LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

1. ANTECEDENTES, ALCANCE, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.
  - 1.1. ANTECEDENTES
  - 1.2. ALCANCE Y OBJETO
  - 1.3. CONTENIDO
2. MARCO LEGISLATIVO
  - 2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES
  - 2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.
  - 2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES
3. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN
  - 3.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 3.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL POBLACIÓN EN EL TERRITORIO.
  - 3.3. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.
  - 3.4. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS: NATALIDAD, MORTALIDAD Y MIGRACIONES.
  - 3.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.
4. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 4.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.
  - 4.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN.
  - 4.3. EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
  - 4.4. PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN: RÉGIMEN DE TENENCIA.
  - 4.5. OTROS GRUPOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
5. LA ESTRUCTURA URBANA Y EL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 5.1. LA ESTRUCTURA URBANA Y LOS BARRIOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL MUNICIPIO.
  - 5.2. ANÁLISIS DELAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO: ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS.
  - 5.3. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS.
  - 5.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO.
6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
  - 6.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
  - 6.2. LA VIGENTE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.
7. RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 7.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO.
  - 7.2. OTROS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 7.3. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
8. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LOS CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.
  - 8.2. ESTRATEGIAS GENERALES.



DILIGENCIA.

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - OIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva

## 9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 9.1. ACCESO A LA VIVIENDA.
- 9.2. MEJORAR USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL
- 9.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA
- 9.4. PROGRAMACIÓN Y VIGENCIA
- 9.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA
- 9.6. GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN PERMANENTE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA.

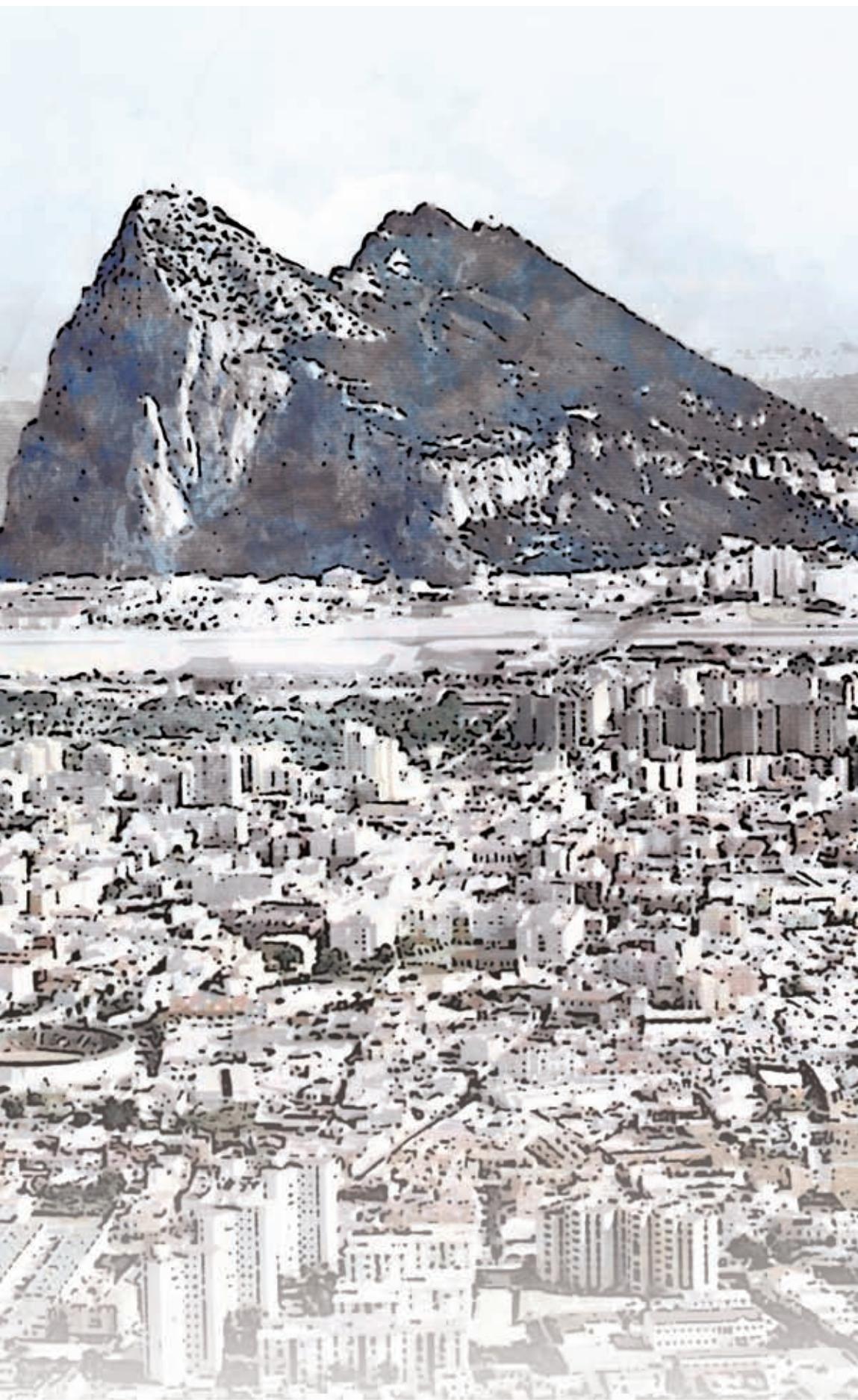
## PLANOS

01. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. DISTRITOS CENSALES
  - 02.1. PARQUE DE VIVIENDAS. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS
  - 02.2. PARQUE DE VIVIENDAS. EDAD DE LA EDIFICACIÓN
  - 02.3. PARQUE DE VIVIENDAS. ESTADO-CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN
03. PATRIMONIO DE VIVIENDA Y SUELO
04. CAPACIDAD RESIDENCIAL. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

## LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
3. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA JUNTA GENERAL DE EMUSVIL.
4. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
  - 4.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
  - 4.2. AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
  - 4.3. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
  - 4.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
5. PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
  - 5.1. INTRODUCCIÓN
  - 5.2. PARTICIPACIÓN DURANTE LA REDACCIÓN DEL PMVS.
  - 5.3. PARTICIPACIÓN TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS.
  - 5.4. PARTICIPACIÓN DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PMVS.

ANEXO: ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

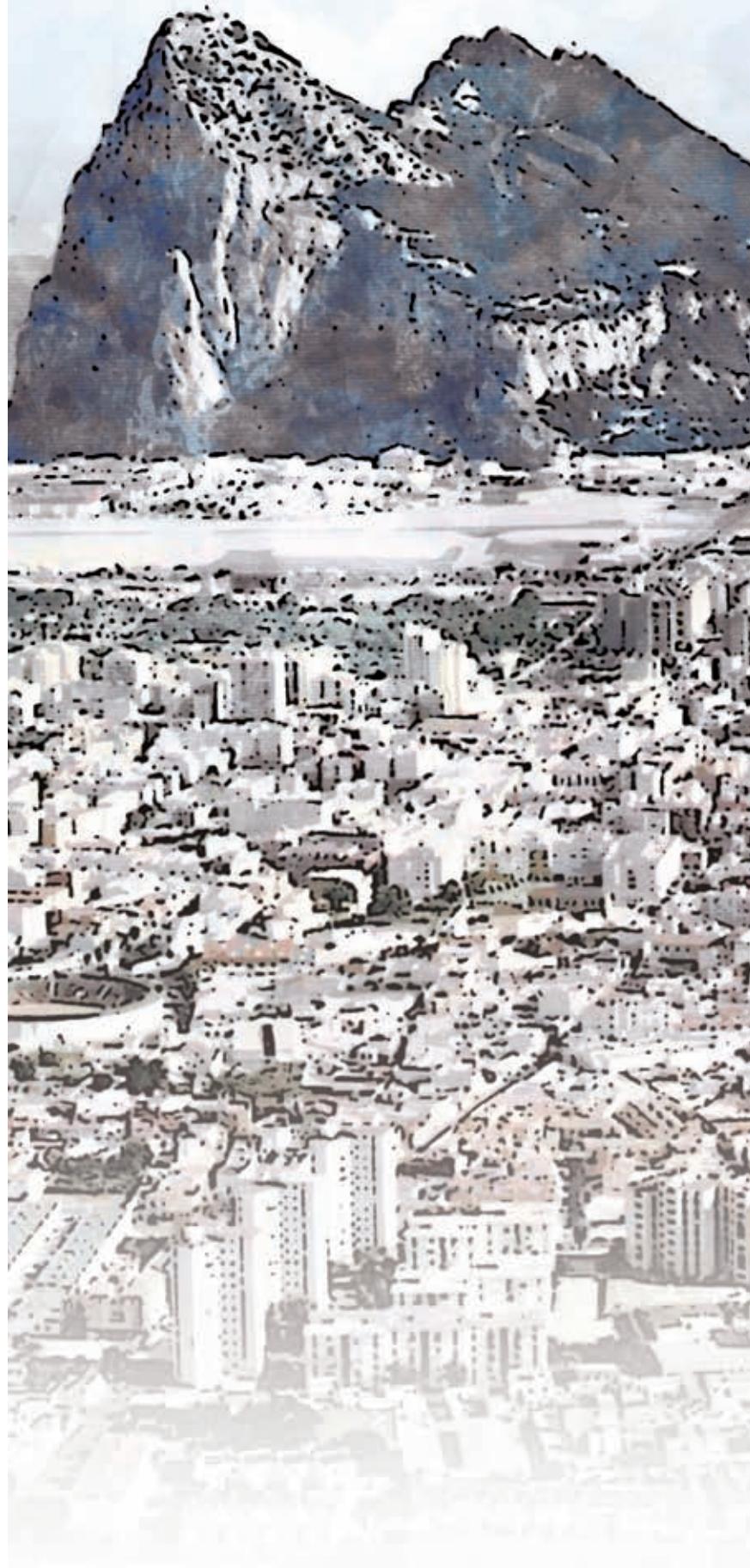
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:12:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



## LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

1. ANTECEDENTES, ALCANCE, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.
2. MARCO LEGISLATIVO
3. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN
4. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
5. LA ESTRUCTURA URBANA Y EL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DELA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
7. RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
8. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LOS CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190B  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



## 1 ANTECEDENTES, ALCANCE, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

### LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. ALCANCE Y OBJETO
- 1.3. CONTENIDO





## 1.1. ANTECEDENTES

El ayuntamiento de La Línea de La Concepción formuló un primer Documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la Línea de La Concepción en 2015, conforme a lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; con la colaboración de las áreas municipales de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, la Concejalía de Vivienda y la de Bienestar Social y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, EMUSVIL de dicho Ayuntamiento. El referido Documento fue aprobado inicialmente por el Excelentísimo Ayuntamiento de la Línea de La Concepción con fecha 5 de febrero del 2015. Sin embargo, es preciso señalar que dicho documento no fue publicado en el BOP, ni remitido a la Consejería Competente en Materia de Vivienda conforme a lo establecido en el artículo 13.6. de la mencionada Ley 1/2010.

## 1.2. ALCANCE Y OBJETO

El derecho a la vivienda, como derecho a la vivienda y como derecho básico para todas las personas; queda consagrado tanto por la legislación internacional ( Declaración Universal de Derechos Humanos), europea ( Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea), española ( Constitución Española) y andaluza ( Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En este sentido, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Se redacta , el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo , en adelante PMVS, por encargo del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, según lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 141/2016,de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como en el artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Constituye el objeto del presente trabajo, la redacción del PMVS de la Línea de La Concepción, cuya finalidad es:

- En primer lugar, elaborar un Análisis y Diagnóstico de las necesidades actuales de vivienda y suelo en el municipio, de las características socioeconómicas de las personas, familias y colectivos demandantes de viviendas ,así como, del estado de conservación del parque residencial existente.

Este bloque de información, en el que se identifican los problemas y las necesidades en materia de vivienda y suelo actuales en el municipio, e incluso se orientan y depuran, cuando resulte posible, la actual información estadística existente sobre las referidas cuestiones, constituye una aproximación analítica al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción que se formula.

- En segundo lugar, definir los Criterios, Objetivos y Estrategias del PMVS de La Línea de la Concepción que permitan paliar las carencias detectadas en materia de vivienda y suelo.
- Y, por último, establecer un Programa de las Actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda y suelo en el municipio, así como, de rehabilitación del parque residencial y regeneración de la ciudad existente.

Se recuerda, que el Documento Previo que Ayuntamiento elaboró en 2015 no contaba con un Programa de Actuación, e incluso, una vez fue aprobado inicialmente, no fue sometido a exposición pública, con lo que, no se dio cumplimiento a uno de los principios básicos de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, basados en que éstos deban formularse desde el inicio de manera colectiva.

En consecuencia, trascurridos tres años desde la formulación del referido Documento, se procede a actualizar y completar, con carácter general, la información contenida en el mismo. Para ello, se completará el bloque correspondiente a la Información y Diagnóstico del PMVS de La Línea de la Concepción, con la finalidad de conocer las necesidades actuales de vivienda en el municipio y el estado de conservación del parque residencial existente, en base a los datos estadísticos oficiales disponibles. Asimismo, se definirán los Objetivos y Estrategias que establezca el Ayuntamiento para paliar las carencias identificadas, así como, se determinarán las Estrategias relativas a la



mejora de la habitabilidad y eficiencia energética del parque residencial edificado. Y por último, se definirá un Programa de Actuación que contemplen las actuaciones a llevar a cabo en materia de vivienda y rehabilitación.

Los trabajos de toma de conocimiento de la demanda, las necesidades y estado de conservación de las viviendas, así como, las propuestas formuladas para contribuir a paliar las carencias detectadas deben de abordarse contando con la ciudadanía, con la finalidad de que el PMVS de La Línea de la Concepción pueda formularse desde su comienzos contando con la participación ciudadana. Por ello, el proceso de formulación y desarrollo del PMVS de La Línea se acompañará de toda una serie de mecanismos de implementación de los procesos de comunicación y participación ciudadana que posibiliten la contribución de la ciudadanía y de otros actores implicados( técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.)a la propia formulación del PMVS y a su ejecución.

### 1.3. CONTENIDO

El presente Documento consta de los siguientes libros:

- Libro I. Memoria del Plan Municipal de Vivienda y suelo de la Línea de la Concepción.

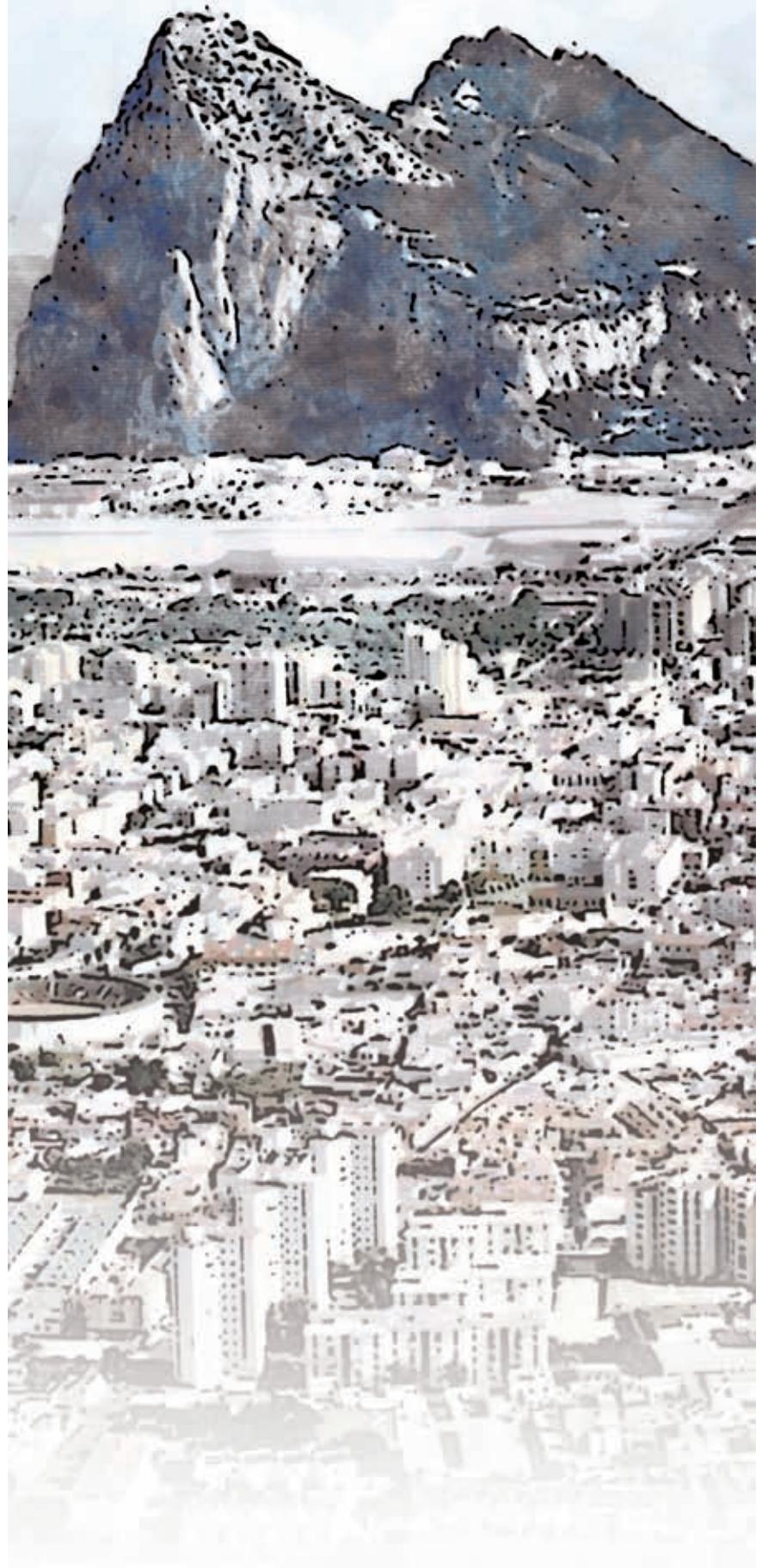
Que aborda los siguientes contenidos temáticos generales:

- Análisis y Diagnóstico del estado de la Vivienda y el Suelo en el municipio de la Línea de la Concepción
- Criterios, Objetivos y Estrategias Generales.
- Programa de actuación.

En todo caso, el documento del PMVS se ajusta , con carácter general, a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo y demás normativa dictada por la Comunidad Autónoma sobre estas materias, siendo además coherente con los Programas establecidos en el Plan Estatal e la Vivienda 2018-2021

- Libro II. Memoria del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana.

En el que se define el modelo de participación , adaptado a las distintas fases en las que se desarrolla el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la Línea de la Concepción, basado en la información, interacción, fomento y/o creación de canales de comunicación y sensibilización de la ciudadanía con las cuestiones relativas a la vivienda y suelo, en aras de conseguir que el futuro PMVS sea concebido desde sus orígenes de forma colectiva y consensuada.



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ

OLIVA JORGE - GNL 273141900

Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



# 2

## MARCO LEGISLATIVO

### LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES
- 2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.
- 2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES



**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018/07/06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de Régimen Local establecen. Cabe destacar que la Ley de Autonomía de Andalucía, otorgan a los Ayuntamientos facultades para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda. Así como, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contempla los planes municipales de vivienda y suelo, como un instrumento adecuado para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio.

## 2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES

### A. EL PLAN ESTATAL DE LA VIVIENDA 2018-2021.

El Plan Estatal de la Vivienda, 2018-2021 actualmente en vigor, fue aprobado por el Real-Decreto 106/2018, de 9 de marzo y publicadas en el B.O.E de 10 de Marzo de 2018.

El Plan Estatal de vivienda 2018-2021 tiene como **objetivo el fomento del acceso a la vivienda a través de la adaptación de las ayudas a las realidades presentes**. La iniciativa supone la continuación del Plan Estatal de Vivienda anterior (desarrollado entre los años 2013 y 2016, prorrogando las ayudas durante el año 2017). Para ello ha repetido las pautas del plan anterior (2013-2016) y ha añadido nuevas medidas derivadas de las necesidades surgidas en éste y recogidas en la Conferencia Sectorial de la Vivienda del 2016. Este Plan, además, obliga a la creación de sinergias en entre el gobierno central y las comunidades autónomas tanto en la financiación de determinadas ayudas como en el establecimiento de pautas y requisitos para las concesiones.

Como se anuncia, las medidas pretenden como **objetivo general, fomentar el alquiler, la rehabilitación y la renovación urbana y rural**. Para ello se establecen ayudas para la mejora de la calidad de la edificación, la accesibilidad universal y la eficiencia energética para ganar en sostenibilidad. También se toman medidas para contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler tanto público como privado ayudando a la promoción de nuevas residencias o adaptaciones y ayudando a las rentas.

La atención al parque residencial se combina con el aumento de las facilidades para el acceso a la vivienda de los sectores sociales con más dificultades para el acceso ya sea por necesidades especiales o por falta de ingresos. Para ello se presta especial atención a los jóvenes y ancianos, a los grupos con necesidades especiales (como los discapacitados y/o necesitados de adaptación de las residencias), a los sectores con bajos ingresos y a los desahuciados de su vivienda principal. Se proponen ayudas para nuevos acceso, así como, se trata de ayudar a que los deudores hipotecarios puedan hacer frente a sus pagos en viviendas protegidas. En cuanto a las personas con necesidades especiales, con especial atención a las personas mayores, se establecen ayudas específicas para conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes.

El Plan, como factor novedoso respecto al anterior, busca fomentar la repoblación de los núcleos de menos de 5.000 habitantes facilitando la adquisición y la rehabilitación de viviendas.

Además el decreto tiene como objetivo mantener la reactivación del sector inmobiliario con ayudas al alquiler (a las rentas, la promoción, la adaptación y la rehabilitación) y a la adquisición.

**Estos objetivos generales se proyectan a través de 9 programas:**

- **Programa 1: Subsidios de préstamos convenidos:**

Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia. Los beneficiarios, por lo tanto, los que están reconocidos en los planes anteriores en cuestión y la ayuda es la recogida en dicho reconocimiento.

- **Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda**

Este programa pretende facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos recursos económicos, siempre con el requisito de tratarse de residencia habitual y permanente. Establecen los siguientes requerimientos:

- En relación con los ingresos: 3 veces el IPREM en términos generales, 4 veces el IPREM en caso de familia numerosa general y personas con discapacidad y 4 veces el IPREM en caso de familia numerosa especial y grados de discapacidad severa.



- En cuanto a la renta al alquiler: 600 euros al mes con carácter general y 900 euros al mes según condiciones a determinar por el gobierno autonómico.

Las cuantías de la ayuda sobre la renta son del 40% (con carácter general), del 50% (para mayores de 65 años) y hasta el 30% del alquiler en el tramo de los 601 a los 900 euros en determinados ámbitos definido por las comunidades autónomas.

- **Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual**

Este programa pretende proporcionar a las personas que se encuentren en situación de desahucio, es decir, que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

A estas personas se les facilitará una vivienda en régimen de alquiler social. Se establecen como requisitos límites:

- En relación con los ingresos: 3 veces el IPREM en términos generales, 4 veces el IPREM en caso de familia numerosa general y personas con discapacidad y 4 veces el IPREM en caso de familia numerosa especial y grados de discapacidad severa.
- En cuanto a la renta al alquiler: 400 euros máximo.

La cuantía es de 400 euros al mes hasta el 100% a acordar por los servicios sociales pertinentes.

- **Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler**

Este programa busca aumentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada. Establece un plazo mínimo de 25 años para la concesión.

Pueden acogerse al programa, según se recoge en el mismo:

- Las personas físicas mayores de edad.

- Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas.

- Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El programa establece requisitos para el arrendamiento de las viviendas, que deben ser habituales y permanentes, en cuanto a los ingresos de los inquilinos y al precio del alquiler, que a su vez implican límites en las cuantías.

- Opción 1: requisito para los arrendamientos de límite de ingresos de los inquilinos de hasta 3 veces el IPREM y límite de precio del alquiler de hasta 5,5 euros el m<sup>2</sup> de vivienda. El tope de la cuantía es de 36.750 euros por vivienda y el 50% de la inversión total.

- Opción 2: requisito para los arrendamientos de límite de ingresos de los inquilinos de hasta 4,5 veces el IPREM y límite de precio del alquiler de hasta 7 euros el m<sup>2</sup> de vivienda. El tope es de 31.550 euros por vivienda y el límite es del 40% de la inversión total.

- **Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas**

Este programa regula las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva, siempre y cuando se trate de residencial habituales ya sean edificios o unifamiliares.

Respecto a los beneficiarios, pueden acogerse al mismo:

- Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como, de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.



- Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
- También podrán las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios; las sociedades cooperativas, los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.
- Del mismo modo podrán beneficiarse del programa las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, así como las empresas de servicios energéticos.

Se establecen varios requisitos para acceder a las ayudas del programa: El 50% de las viviendas del edificio o la vivienda unifamiliar deben constituir domicilio habitual, se exige una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración (zonas climáticas D y E el 35%, zona climática C el 25% y zonas climáticas alta, A y B el 20%) y los edificios deben tener una antigüedad preferentemente anterior 1996 y el 70% de la superficie de los edificios debe ser de uso residencial.

**Los límites de la ayuda son del 40% (con carácter general) o del 75% (en caso de ingresos inferiores a 3 veces el IPREM).**

En caso de viviendas unifamiliares son de 12.000 euros (con carácter general), de 18.000 euros (en caso de personas con discapacidad) o 24.000 euros (en casos de discapacidad severa), con un incremento de 1.000 euros en caso de B.I.C y/o un incremento del 25% en municipios menores de 5.000 habitantes en caso de solicitarlo menores de 35 años.

En caso de edificios son de 8.000 euros por vivienda y 80 euros el m<sup>2</sup> de local, de hasta 12.000 euros por vivienda para personas con discapacidad y de 16.000 euros por vivienda para personas con discapacidad severa con un posible incremento de 1.000 euros por vivienda y 10 euros m<sup>2</sup> en caso de B.I.C, y/o un incremento del 25% en municipios menores de 5.000 habitantes en caso de solicitarlo menores de 35 años.

- **Programa 6:Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas**

El programa se diseña para financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en contexto urbano y rural. Los beneficiarios son los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles. También pueden acogerse las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, las sociedades cooperativas, los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios y las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.

Tendrán preferencia las viviendas (que pueden ser viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios) anteriores construidas antes de 1996. Es requisito que el 70% de la superficie con uso residencial y, en los edificios, el 50% de las viviendas deben ser habituales.

Los límites de las ayudas son del 40%(con carácter general) y del 75% (en caso de ingresos inferiores a tres veces el IPREM o de obras de accesibilidad por discapacidad o mayores de 65 años).

Para las obras de conservación, el límite de euros por vivienda es de 3.000, mientras que para las de accesibilidad serán de 8.000 (con carácter general), 14.000 (en caso de persona con discapacidad) y de 17.000 euros (para personas con discapacidad severa); además de un posible incremento de 1.000 euros en caso de B.I.C y/o un incremento del 25% en municipios menores de 5.000 habitantes en caso de solicitarlo menores de 35 años.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLÍVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



- **Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.**

Con este programa al que pueden acogerse los agentes ejecutores de las actuaciones, se busca financiar obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.

Como requisito se pide una calificación energética mínima de las viviendas nuevas B, que el 70% de la edificabilidad sea para uso residencial y se pone un límite temporal de 5 años.

Los límites de la ayuda son del 40% de la inversión (con carácter general) o del 75% de la inversión (en caso de ingresos inferiores a tres veces el IPREM o de necesidad de obra de accesibilidad por discapacidad o por personas mayores de 65 años).

Los límites de la cuantía son de 12.000 por vivienda y 120 euros por m<sup>2</sup> local para obras de rehabilitación, 30.000 por vivienda para renovación o nueva construcción, 4.000 euros al año por unidad de convivencia en casos de realojo. Se añade un posible incremento de 1.000 euros en caso de B.I.C y/o un incremento del 25% en municipios menores de 5.000 habitantes en caso de solicitarlo menores de 35 años.

- **Programa 8: Ayuda a los jóvenes**

El programa se limita al rango de edad de los 35 años y busca facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes siempre siendo residencias habituales y permanentes.

Los requisitos para la ayuda al alquiler son no superar 3 veces el IPREM (con carácter general), 4 veces el IPREM (en caso de familias numerosas generales y personas con discapacidad) y 5 veces el IPREM (en caso de familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad). El límite de la renta es de 600 euros al mes con carácter general y de 900 según ámbitos definidos por las comunidades autónomas. La cuantía es del 50% del alquiler mensual hasta los 600 y del 30% desde los 601 a los 900.

Los requisitos para las adquisiciones de viviendas son no superar 3 veces el IPREM (con carácter general), 4 veces el IPREM (en caso de familias numerosas generales y personas con discapacidad) o 5 veces el IPREM (en caso de familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad). La cuantía es de hasta 10.800 euros con un límite del 20% de la adquisición, cuyo máximo son los 100.000 euros.

- **Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**

Se trata de ayudas a la promoción o rehabilitación de viviendas para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o cese a personas mayores. Dispondrán de instalaciones comunes y servicios adaptados. Los promotores que pueden acogerse son las administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. También las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.

Los requisitos son el destino para personas mayores de 65 o con discapacidad, contar con ingresos inferiores a 5 veces el IPREM por unidad de convivencia, no disponer de vivienda en propiedad y contar con un patrimonio inferior a 200.000 euros. El precio del alquiler o la cesión es de 9,5 euros el metro cuadrado por vivienda al mes.

## B. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Esta norma constituye legislación básica dictada al amparo de la competencia estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, reconocida en el artículo 149.1.13<sup>a</sup> de la Constitución, y fija, en consecuencia, un "común denominador" de "carácter nuclear" que deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que les son propias en materia de vivienda y urbanismo. Adicionalmente, y en los términos fijados en la disposición final decimonovena, la presente Ley se establece al amparo de los títulos competenciales reconocidos en el artículo 149.1.1<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup>, 14<sup>a</sup>, 16<sup>a</sup>, 18<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup>, 25<sup>a</sup> y 30<sup>a</sup> de la Constitución Española.

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA, JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por esta ley son los siguientes, según se recoge en su Preámbulo:

- En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que hagan viable y posible.
- En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.
- En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Los tres objetivos señalados en los párrafos anteriores se alinean con la Directiva 2013/31/UE, en la medida en que la presente Ley persigue promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático. Para ello, se reconoce la oportunidad que ofrece la transformación del modelo productivo hacia parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, con la creación de empleos vinculados con el medio ambiente, los llamados empleos verdes, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación u ahorro energético.

En el Título I de la Ley se contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios. Con este instrumento, el legislador estatal, trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Por ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, sin perjuicio de las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando- de manera gradual en el tiempo- el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad.

Según el Preámbulo de la Ley, se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de la

condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, según la regulación en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, como de accesibilidad derivadas de la Ley 29/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanos existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

El informe también contiene un apartado con carácter orientativo sobre la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. La certificación contendrá, no sólo una calificación del edificio a tales efectos, sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional y de su repercusión energética. Dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio.

El Título II contiene la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde la rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas, definiendo las actuaciones sobre el medio urbano como "aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos". Además se identifican los sujetos legitimados para participar en ellas y se ofrecen nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos. Asimismo, como se establece en el Preámbulo.



La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación, e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven. A ello se une la búsqueda de mecanismos que pretenden conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los interesados.

En las disposiciones finales de la Ley se modifican otras leyes para la consecución de los objetivos perseguidos, entre otras, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la Ley, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para vincular la aplicación del Código Técnico de la edificación, de manera específica, a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes a que se refieren las letras b) y c) del art. 2.2 de dicha Ley. Todo ello con independencia de que el Código Técnico de la Edificación será de aplicación, además, a todas las intervenciones en los edificios existentes, a cuyos efectos, su cumplimiento podrá justificarse en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación. Se modifica también el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con el objeto de resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector. El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, con el objeto de aportar una mejora técnica.

Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos.

También se incluye una modificación en la regla básica estatal que, desde el año 2007, ha tratado de garantizar una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, exigiendo un 30% de la edificabilidad residencial prevista, en todos los suelos que fuesen objeto de actuaciones de urbanización. Esta regla se flexibiliza cuando la actuación se realiza sobre suelo en situación de urbanizado, con la idea de asegurar en la mayor medida posible la viabilidad de las operaciones de renovación urbana que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación. Por último, se incluyen normas excepcionales para aquellos supuestos en los que la actuación se proyecta sobre zonas muy degradadas de las ciudades, o con un porcentaje de infravivienda muy elevado, en los que, tanto la inexistencia de suelos disponibles en su entorno inmediato para dotar de coherencia a los deberes de entrega de suelo, como el cumplimiento de determinadas cargas, podrían frustrar su finalidad prioritaria, que es superar tales situaciones. En tales casos, la regla excepcional se justifica por la necesidad de priorizar entre los diversos intereses públicos en presencia.

Por último, es preciso señalarse que algunos preceptos y disposiciones de esta ley han quedado derogados por la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### C. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL

La motivación que se recoge en el preámbulo de la Ley, es la siguiente:

- La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios. Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a su situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.



- El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social. Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

La Ley consta de cuatro capítulos:

- El primero regula la Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de los colectivos especialmente vulnerables, por un plazo de dos años. Se trata de una medida con carácter temporal y excepcional cuando la vivienda habitual de las unidades familiares vulnerables se adjudique en un procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial al acreedor. Los requisitos para la suspensión son de carácter subjetivo, las personas de especial vulnerabilidad establecidas en el artículo 1.2 de la Ley y objetivos, siempre concurre alguna de las causas establecidas en el apartado 3, del artículo 1 de la Ley, por especiales circunstancias económicas.
- En el Capítulo II de la Ley se introducen una serie de mejoras en el mercado hipotecario, mediante la modificación de los siguientes Textos legales: la ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. así mismo, se establecen medidas para fortalecer la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios, estableciéndose que los contratos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir en los que concurran alguna de las circunstancias que se recogen en el artículo 6 de la Ley.

- En el capítulo III, "Mejoras en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria", como indica el Preámbulo de dicha Ley, se recogen "diferentes modificaciones a la ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución"
- En el capítulo IV se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Cabe señalarse, que el nuevo ámbito de aplicación, de acuerdo con la nueva redacción del apartado segundo del artículo 1º, es el siguiente: "Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 13 y 13, que serán de aplicación general.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas por el deudor hipotecario"

Y, por último, se introduce un nuevo capítulo a la Ley, concretamente, el VI "Régimen sancionador", donde se establece un nuevo precepto (artículo 15) con la siguiente determinación :"Lo previsto en los apartados 4 y 9 del artículo 5, y en el artículo 6.5 tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y el cumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha Ley"

#### D. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

En el texto refundido se integran, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y



decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Esta Ley regula para todo el territorio del Estado las condiciones básicas que garantizan:

- La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionada con el suelo.
- Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada

## 2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.

En consecuencia con lo establecido en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española de 1978 que dejaba abierta a las Comunidades Autónomas la posibilidad de asumir competencias en materia de vivienda, el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, reformado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma, que incluye en todo caso:

- La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.
- La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

### A. LEY 1/2010 DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Es una ley de especial trascendencia por cuanto realiza, por primera vez, una concreción legislativa del derecho a la vivienda del citado artículo 47 de la Constitución y establece una definición, objeto, alcance y límites de este derecho. Así, se manifiesta en su artículo 1, al señalar "(...) la presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda".

Esta norma incide en aspectos que resultarán fundamentales en el cumplimiento del objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna, en este sentido, establece lo siguiente:

- a. Define a los titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, como aquellas personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en la ley, siempre que cumplan los requisitos siguientes:
  - Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda de mercado libre en el correspondiente municipio.
  - Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor .Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.
  - No ser titulares 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, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
  - Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.



En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018-07-06 12:10:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva

- Estar inscritas en el Registro de Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16 de dicha Ley.

- b. Determina el concepto de vivienda digna, al indicar para ello los siguientes criterios:

- Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales una finca independiente.
- Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
- Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3 de la Ley.

- c. Establece la aprobación por parte de los ayuntamientos, de planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser realizados de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, con un periodo de vigencia de cinco años.

Establece la Ley que el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La actividad que realicen las Administraciones Públicas andaluzas en desarrollo de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente Ley.
- El fomento del alojamiento transitorio.
- La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

- B. DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

Actualmente está suspendida la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados de este Decreto-ley (el artículo 1, por el que se da nueva redacción a los artículos 1.3, 25 y 53.1.a) de la ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y la disposición adicional segunda), tras la admisión a trámite por el Pleno del Tribunal Constitucional del recurso de inconstitucionalidad nº 4286-2013, publicada en el BOE de 12 de Julio de 2013.

En el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, impugnado, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de



contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Con ello se añade un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Asimismo, se añade un nuevo Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves.

En cuanto a la ley 13/2005, de 11 de noviembre, se impone a las entidades financieras cualquiera que sea su domicilio social la obligación de comunicar a la Administración Autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se establece como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

Por lo que respecta a la ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas.

Se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por último, en lo referente a la ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, el Anexo I de la referida ley; el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la ley 1/2010, de 8 de marzo.

#### C. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.

Con el Convenio, firmado el 15 de septiembre de 2014, se establecen las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes para garantizar la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante la acción coordinada de las dos Administraciones firmantes de este acuerdo.

Según el Convenio, de las actuaciones correspondientes a los ocho programas que se recogen en el Plan Estatal de Vivienda, sólo son objeto del Convenio, y por tanto, solo obtendrán financiación con cargo al mismo, las que se recogen en los seis programas siguientes:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda
- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria



- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Establece el Convenio que el desarrollo de cualquier actuación en el seno de los programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler, de fomento de la regeneración y renovación urbana y de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, requiere, con carácter previo, de la suscripción de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento a propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En el caso concreto del programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, previamente a la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral y de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del real Decreto 233/2013, de 5 de abril, la Comunidad Autónoma de Andalucía habrá de realizar una convocatoria pública que permita seleccionar las actuaciones mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva.

La financiación específica correspondiente al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y del programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación, se determinarán, para cada actuación, en un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento correspondiente, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente.

Asimismo, la financiación específica correspondiente al programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación, se determinarán, para cada actuación, en un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento donde se va realizar la actuación, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente. Destacar que en el Convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, constituyen un instrumento esencial para sustentar la política de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y con respecto al Programa de fomento del parque público de viviendas de alquiler, partiendo de la premisa, según recoge el propio Convenio, de que la construcción de nuevas viviendas en nuestra Comunidad Autónoma

será excepcional, deben ser dichos planes los que justifiquen la necesidad de plantear nuevas promociones de obra nueva, por no poderse satisfacer la necesidad de vivienda detectada en el municipio a través de la movilización de las viviendas deshabitadas, mediante las ayudas al alquiler y la rehabilitación del parque residencial existente.

De hecho, en principio, no se prevén actuaciones en este programa, según el Convenio, sin perjuicio de que puedan proponerse en el marco de las Comisiones Bilaterales de seguimiento, si se constata su necesidad.

Por su parte, el Plan Estratégico Global de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal (Anexo II del Convenio) y en concordancia con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, actualmente en vigor, orienta su política de vivienda hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- Una vivienda digna para los más vulnerables. Los preceptos de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con las importantes modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda y las circunstancias derivadas de la crisis económica, aconsejan considerar el parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Que ningún ciudadano o ciudadana de nuestra Comunidad se encuentre sin vivienda mientras permanecen vacíos miles de pisos.
- Un modelo europeo de ciudad sostenible. En línea con las directrices europeas, frente a los despilfarros ambientales-pero también sociales, culturales y económicos- que ha significado la burbuja inmobiliaria, se apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblar los centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación del construido y del espacio público en cuanto patio colectivo; por fomentar el alquiler de las viviendas existentes; promover el cumplimiento de la eficiencia energética del parque de viviendas y apoyar la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales, ocasiones de regeneración urbana en el interior de la ciudad.



- La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación. En las últimas décadas en España, el sector de la construcción ha sufrido innumerables operaciones de especulación, que han dejado a miles de sus trabajadores en el paro y en la desesperación. La desaparición de centenares de empresas de la construcción ha destrozado un sector empresarial, que tiene ahora el reto de reconvertirse hacia un empleo más sostenible y más pormenorizado, capaz de facilitar la creación de pequeñas y medianas empresas en el ámbito de la rehabilitación.

En consecuencia con estos objetivos, se establecen en el Convenio, los Programas y Líneas de actuación descritos, en ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

#### D. PLAN INTEGRAL DE FOMENTO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA

Presentado por la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, el 27 de Enero de 2015 y publicado en el BOJA nº 49 de 12 de marzo de 2015.

El Plan es un instrumento de planificación estratégica basado en el consenso entre la administración y los agentes económicos y sociales, dirigido a proporcionar al Gobierno Andaluz orientaciones, de cara a la transición del actual modelo de construcción hacia uno sostenible.

Parte de la siguiente situación del sector de la construcción y rehabilitación:

- La construcción representa el 8% del valor Añadido bruto, el 5,2% del empleo y registra una tasa de paro asociado cercana al 40%.
- La edificación representa el principal sector de consumo energético en la Unión Europea y uno de los principales consumidores de Andalucía (23% del consumo de energía final) La economía sumergida tiene un importante peso en la construcción, llegando a representar el 29% del PIB generado por el sector (frente al 19% del conjunto de la economía española).

- Casi dos millones de edificios residenciales en Andalucía son susceptibles de mejoras, de manera que la rehabilitación se convierte en alternativa de impulso económico para el sector y la creación de empleo.

Los principios básicos del Plan son los siguientes:

- Hacer de la construcción sostenible un motor para el crecimiento económico y la generación de empleo.
- Favorecer un marco regulatorio apropiado, acorde con los principios de construcción sostenible y desvinculado de la especulación.
- Hacer de Andalucía una referencia en innovación en el ámbito de la construcción sostenible.
- Potenciar la rehabilitación como una oportunidad para configurar ciudades más sostenibles y generar un tejido productivo especializado.
- Situar al ciudadano en el centro de la demanda, prestando especial atención a los colectivos vulnerables.

Para cumplir sus objetivos cuenta con una dotación económica de 529,2 millones de euros procedentes de Fondos FEDER y Fondo Social Europeo, a la que se unirá otra dotación de unos 220 millones de euros procedentes de la dotación económica hasta 2020.

#### E. PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, APROBADO POR EL DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO

El referido Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

En el preámbulo del Plan de Vivienda 2016-2020, se establece que el Plan contiene unas características que lo distinguen de los anteriores y que es el primer Plan consecuencia de una obligación legal, tal como establece el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que obliga a la Administración de la Junta de Andalucía a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en dicha ley, para el periodo de vigencia al que se refiera.

Como objetivo del Plan, se establece que "A fin de garantizar el derecho humano, constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, en respuesta a una situación dramática que afecta a la dificultad de acceso a una vivienda, pero también a la grave situación de desempleo en el ámbito de la construcción y a la necesidad de un cambio de modelo más sostenible, el presente Plan pone como prioridades la rehabilitación y el alquiler, como herramientas para mejorar la ciudad consolidada -para al reto europeo de la mejora energética y de la reducción de emisiones".

El contenido del Plan se orienta hacia los siguientes objetivos:

- a. Una vivienda digna para los más vulnerables. Se considera el parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Y contempla la necesidad de intervenir en el parque público e viviendas y en la infravivienda.
- b. Un modelo europeo de ciudad sostenible. Se apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblar los centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación del espacio público; fomenta el alquiler de las viviendas existentes; promueve el cumplimiento de la eficacia energética del parque de viviendas y apoya la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales.
- c. La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación. Se pretende, según el borrador del Plan Marco, la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando por lo tanto un empleo más sostenible y más duradero a escala familiar que sea capaz de promover la creación de PYMES.

Y establece como prioridades las siguientes:

- Luchar contra los desahucios.

- Impulsar un cambio hacia modelos más justos y sostenibles, que consideren la vivienda un derecho y no un producto financiero.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna mediante el establecimiento de modalidades de acceso que fomenten la solidaridad y la cohesión social.
- Valorar las necesidades reales de vivienda para gestionar las viviendas existentes.
- Promover e impulsar el parque público de viviendas.
- Fomentar fórmulas de alquiler más atractivas.
- Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas existente.
- Impulsar y coordinar actuaciones públicas para la eliminación de la infravivienda.
- Priorizar la intervención integral en barrios degradados, con especial atención a aquellos con parque público de viviendas.
- Promover políticas virtuosas de rehabilitación urbana sostenible, en cascos históricos y barriadas, coordinando administraciones locales, ciudadanía y otros agentes.
- Rehabilitar el espacio público y ampliar la dotación de edificios colectivos, rehabilitando los de interés patrimonial.
- Mejorar la cohesión social de la ciudad existente.
- Impulsar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación.

**F. BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

Las presentes bases tienen por objeto regular la concesión de ayudas para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, como instrumento de la Administración Municipal para concretar las políticas de vivienda.



Se incluye dentro de este concepto de revisión de los planes como actividad subvencionada, la adaptación de los mismos al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

El procedimiento de concesión de las ayudas se realizará en régimen de concurrencia no competitiva, en atención del objeto de la ayuda.

### 2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES

#### A. LEY DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

La competencia municipal en esta materia viene establecida en el artículo 25.2 a) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según redacción del artículo primero, ocho de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que en base a la reforma del artículo 135 de la Constitución española, en su nueva redacción dada en 2011, que consagra la estabilidad presupuestaria como principio rector que debe presidir las actuaciones de todas las Administraciones Públicas, modifica el anterior artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local y establece que el artículo 25 quedará con el siguiente tenor literal:

- "2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:
- a. Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación."

#### B. LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA

Asimismo, la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA) en el artículo 9.2 establece que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la Vivienda protegida, que incluye:

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

#### C. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Partiendo de la regulación prevista en la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm. 227, de 21 de noviembre de 2005), la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA, núm. 79 de 16 de julio) regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía atribuye a la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida el carácter de requisito de obligado cumplimiento para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, lo cual otorga a los citados registros la consideración de instrumento básico para la determinación de los solicitantes de la vivienda protegida y, por ende, de pieza fundamental de la política municipal de vivienda en el cumplimiento de los deberes de los ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

Asimismo, se establece en la Ley la obligación de los ayuntamientos de crear los "Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida", con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.



El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:12:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

## D. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

Los Planes Municipales de Vivienda se regulan por primera vez con carácter facultativo para los ayuntamientos, como instrumentos para desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo, en el artículo 7 del propio Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de Junio. Posteriormente, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, consagra en los artículos 11 y 13 los Planes Municipales de Vivienda como instrumentos que, preceptivamente, desarrollarán las determinaciones contenidas en el Plan Concertado.

En efecto, la Ley 1/2010, de 8 de marzo establece las siguientes determinaciones sobre los Planes Municipales de Vivienda:

### "Artículo 11. Planes de Vivienda y Suelo

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrolle...[...]

### Artículo 13. Planes Municipales de Vivienda y Suelo

1. Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. El contenido de los planes municipales de vivienda y suelo, será, como mínimo el siguiente:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso en dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada."

Así mismo los Planes municipales de vivienda abordarán los aspectos relacionados con las regulaciones contenidas en los siguientes preceptos:

- Apartado 3 del artículo 10, relativa a que los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de vivienda y Suelo.
- Artículo 19, relativa a la financiación

DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

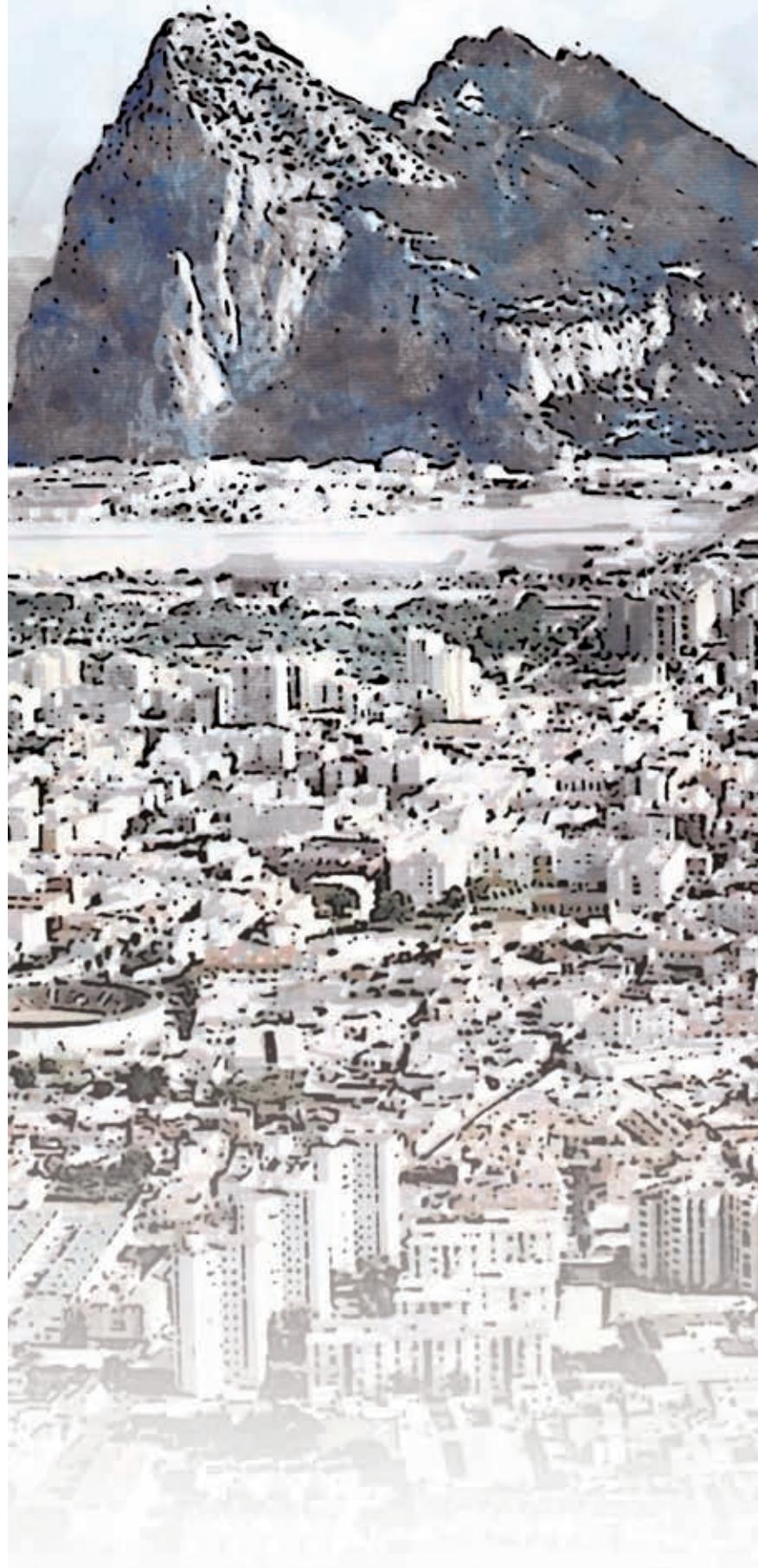
El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018/07/06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



Imagen aérea del municipio de La Línea de la Concepción.



DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



# 3

## ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN

LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 3.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1900 - 1996
  - 3.1.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1996 - 2016.
- 3.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL POBLACIÓN EN EL TERRITORIO.
- 3.3. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.
- 3.4. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS: NATALIDAD, MORTALIDAD Y MIGRACIONES.
  - 3.4.1. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN.
  - 3.4.2. MOVIMIENTO MIGRATORIOS.
- 3.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.
  - 3.5.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.
  - 3.5.2. PROYECCIONES DE HOGARES.





### 3.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

Este apartado contiene el estudio de los aspectos de mayor interés de la población de La Línea de la Concepción, junto con algunos datos de otros territorios: concretamente los correspondientes a los municipios de ( Algeciras, Los barrios, Castellar de la Frontera, Jimena de la Frontera, La línea de la Concepción, San Roque y Tarifa ) y los totales resultantes del ámbito territorial correspondiente al comarca del Campo de Gibraltar y los provinciales, que sirven de referencia para poder establecer, en una primera aproximación, la dinámica demográfica del municipio.

La información aportada ayuda a entender la tendencia de crecimiento seguido en el municipio de La Línea de la Concepción en los últimos años, el reconocimiento de algunos indicadores demográficos que pueden influir en el desarrollo urbanístico de la localidad, así como, en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En el análisis de la población se van a emplear principalmente dos fuentes de información "clásicas":

- Por un lado el Censo de Población y Vivienda, cuyos datos pueden ser consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y que permiten remontarnos varias décadas.
- Y, por otro, el Padrón Municipal de Habitantes, con registros hasta la actualidad, información pormenorizada y con carácter anual desde 1996, exceptuando el año 1997, del que no existen datos publicados.

Todo ello, permitirá el conocimiento con mayor detalle de los comportamientos recientes de la evolución demográfica del municipio.

La ciudad de La Línea de la Concepción se encuentra situada al sureste de la provincia andaluza de Cádiz, a unos 118 kilómetros de la capital. Pertenece a la comarca del Campo de Gibraltar junto a otras seis localidades. Se trata del municipio, del referido ámbito comarcal, que cuenta con mayor número de habitantes empadronados a fecha de 1 de enero de 2016, después de Algeciras, concretamente 63.278 habitantes. Con esta cifra, el municipio también se posiciona entre las localidades más pobladas de las cuarenta y cuatro que conforman la provincia, ocupando el octavo lugar en cuanto número de habitantes, después de Cádiz capital, Jerez de la Frontera, Algeciras, San Fernando, El Puerto de Santa María, Chiclana de la

Frontera y Sanlúcar de Barrameda. Por otro lado, la localidad forma parte del conjunto de ciudades medias de Andalucía (de entre 20.000 y 100.000 habitantes), que constituyen un importante eslabón entre los centros regionales y los ámbitos netamente rurales, característica que diferencia al territorio andaluz de la mayor parte de las regiones nacionales y europeas. En este sentido, La Línea de la Concepción, ha de ser entendido no como un elemento aislado, sino con capacidad de completar estructuras intermedias susceptibles de funcionar como redes o sistemas.

Al mismo tiempo, poniendo estos valores de población actual en relación a la superficie de su término municipal, 19,3 Km2, La Línea de la Concepción alcanza una densidad de población de 3.212,08 hab./Km2, considerablemente superior a la media comarcal, que se sitúa en 175,11 hab/km2,, ya que a pesar de ser el municipio con menor extensión superficial de los siete analizados, que conforman la comarca, es el segundo con mayor número de habitantes.

#### 3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1900 - 1996

Los valores obtenidos del Censo de Población y Vivienda desde 1900 a 1996, reflejados en la tabla 1, ponen de manifiesto que la población total del municipio se ha incrementado considerablemente a lo largo de todo el pasado siglo, al pasar de 27.743 habitantes en el año 1900 a 59.293 en 1996, lo que se traduce en un incremento relativo del 53,21%. Este aumento no se ha producido de forma continuada en todo el periodo analizado, sino que se registra un crecimiento en los primeros cincuenta años, de 26.977 personas, lo que se supone un aumento porcentual del 49,30%, mientras que desde 1950, hasta el último año analizado, la dinámica se invierte al experimentar un decrecimiento demográfico de 4.573 habitantes, un 7,72 % menos.

Si el crecimiento desde 1900 a 1950 se produce de forma paulatina, prolongándose incluso hasta 1960, al registrarse en todas las décadas analizadas unos valores en aumento progresivo, a partir de ese último año el decrecimiento no se da de forma continuada. De este modo, la población disminuye progresivamente desde 1960 hasta 1970, al pasar de 60.708 habitantes en 1960 (el máximo poblacional alcanzado) a 52.749 en 1970, lo que supone un 15,08% menos, mientras que desde ese año hasta 1996 el municipio experimenta un repunte de sus efectivos demográficos, concretamente de 6.544 personas, lo que en proporciones se traduce en un 11,03% más.

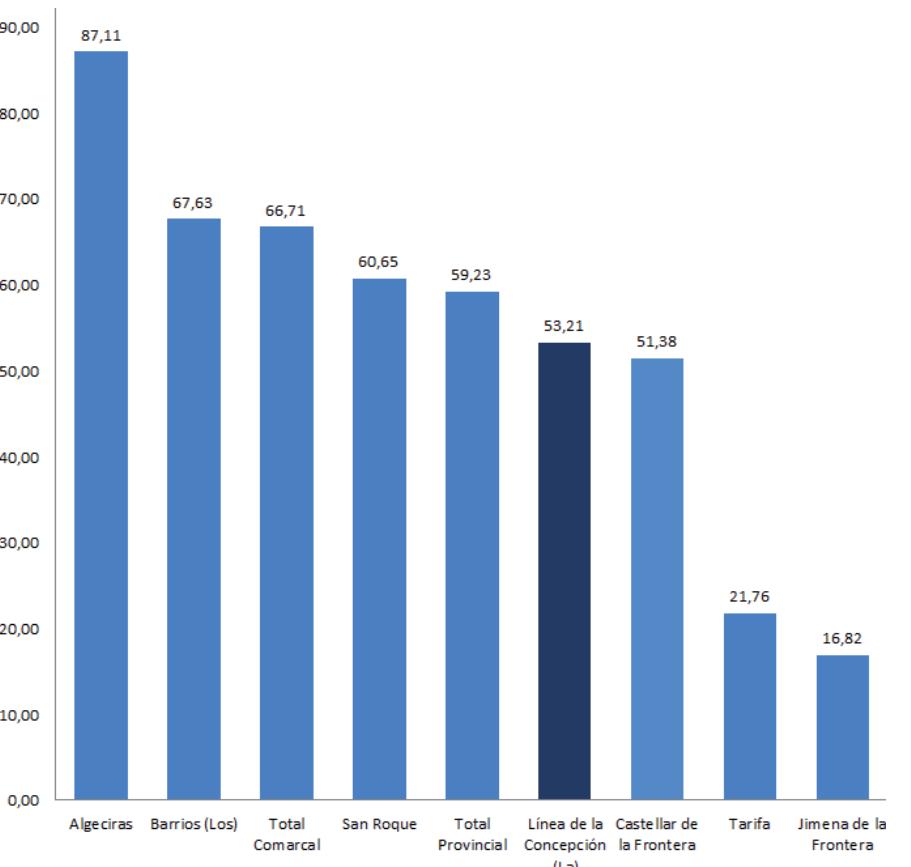


Este descenso poblacional a partir de los años sesenta , no sólo es común a los demás ámbitos de estudio, sino que coincide igualmente con el de grandes áreas del país. Se debió, entre otras causas, a la crisis generalizada de las actividades tradicionales (agricultura y ganadería), que motivaron el abandono de gran parte de sus habitantes para trasladarse a las capitales provinciales o a las localidades en las que se desarrollaba de forma intensa alguna actividad (industrial ,en Polos de Desarrollo, o turística, en áreas de llegada masiva de turistas) así como, al cierre de la frontera durante la dictadura, que supuso que muchos linenses trabajadores en Gibraltar abandonaran el municipio. En relación al análisis comparativo con respecto a los ámbitos de referencia, entre el año 1900 y 1996 (Gráfico 1), La Línea de la Concepción es el cuarto municipio, después de Algeciras, Los Barrios y San Roque donde porcentualmente más se

incrementaron, los efectivos demográficos, quedándose por detrás del incremento medio registrado en la comarca y en la provincia, de un 67,63% y de un 59,23% respectivamente. De este modo, en todas las localidades de la Comarca a excepción de las citadas, el incremento de la población a lo largo de casi todo el siglo pasado, ha sido pues, no sólo menor al aumento registrado en La Línea de la Concepción, sino que se sitúan, al mismo tiempo por debajo del incremento medio comarcal y provincial.

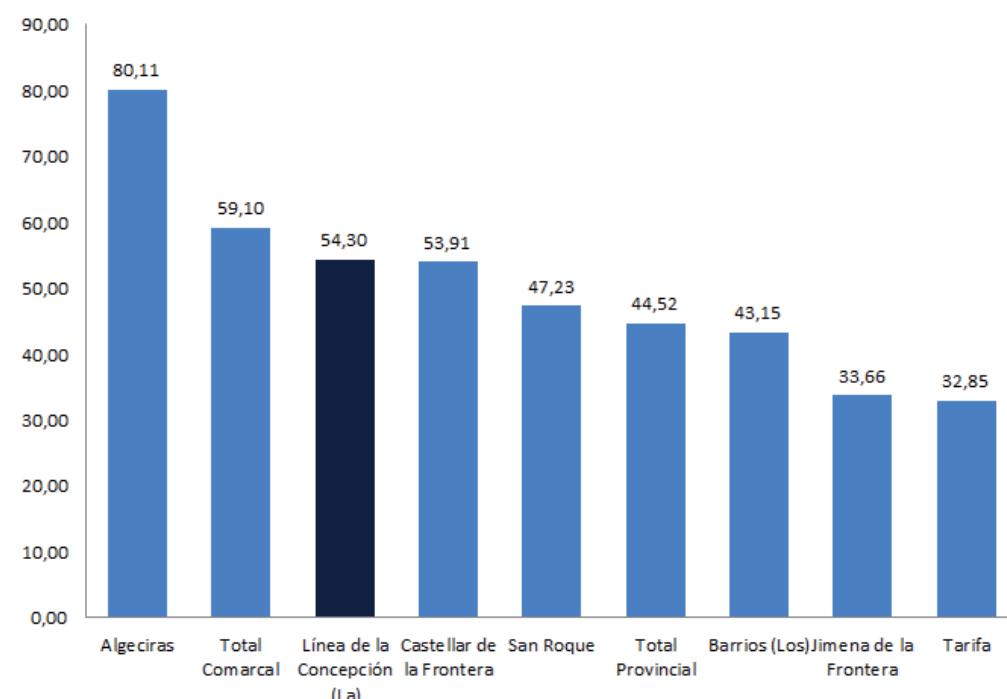
Si desde 1900 a 1996 la localidad ocupa el cuarto lugar en cuanto mayor aumento de los efectivos demográficos, en los primeros sesenta años, la evolución demográfica del municipio también es favorable al ser uno de los que más crece, junto a Algeciras (Gráfico 2).

Gráfico 1: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia, 1900-1996. Datos relativos (%)



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia. Censos de Población y Vivienda.

Gráfico 2: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia, 1900-1960. Datos relativos (%).



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia. Censos de Población y Vivienda.

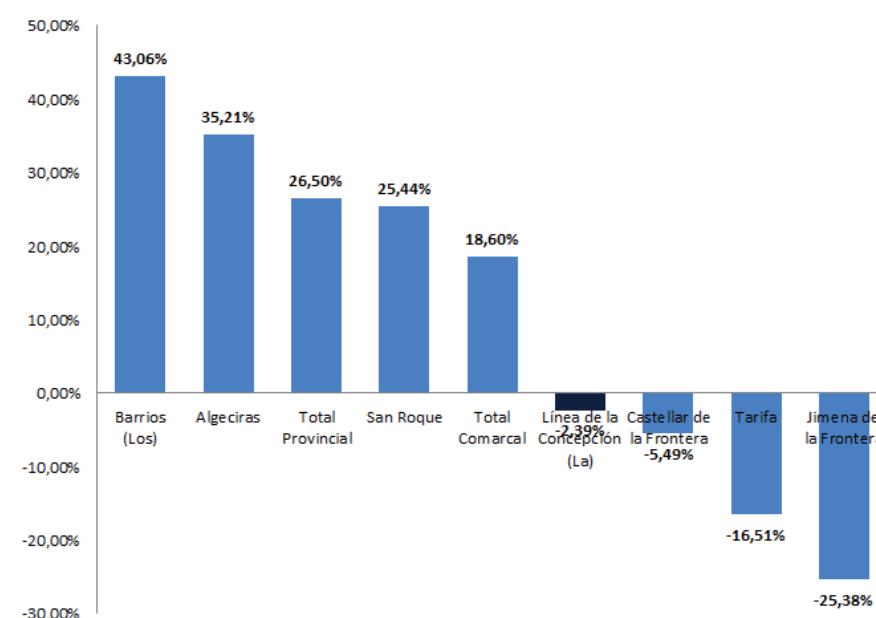


Tabla 1: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia 1900-1996. Valores absolutos y relativos (%).

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	Incremento (%)	Incremento (%)
Total Provincial	450.837	471.305	549.710	511.591	590.211	693.267	812.680	878.492	988.387	1.078.404	1.105.762	59,23	44,52
Total Comarcal	74.991	85.943	121.173	96.651	108.927	160.508	183.357	185.630	196.207	220.107	225.255	66,71	59,10
Línea de la Concepción (La)	27.743	30.005	61.078	34.782	38.619	54.720	60.708	52.749	56.609	58.315	59.293	54,30	53,21
Algeciras	13.131	15.020	19.249	20.674	26.114	52.392	66.021	79.997	85.390	101.256	101.907	80,11	87,11
Barrios (Los)	5.019	6.673	6.787	6.989	8.285	7.907	8.829	8.819	10.593	13.669	15.507	43,15	67,63
Castellar de la Frontera	1.161	1.298	1.346	1.589	2.033	1.971	2.519	2.033	1.984	2.269	2.388	53,91	51,38
Jimena de la Frontera	7.485	9.126	9.475	9.363	9.696	10.780	11.283	10.200	8.386	8.862	8.999	33,66	16,82
San Roque	8.722	11.153	11.204	10.672	10.758	14.973	16.528	16.346	19.072	21.224	22.168	47,22	60,65
Tarifa	11.730	12.668	12.034	12.582	13.422	17.765	17.469	15.486	14.173	14.512	14.993	32,85	21,76

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia. Censos de Población y Vivienda.

Gráfico 3: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia 1960-1996. Datos relativos (%).



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia. Censos de Población y Vivienda.

Así, La Línea de la Concepción pasó de 27.743 habitantes en 1900 a 60.708 en 1960, lo que significa un aumento porcentual del 54,30%, cifra que no sólo se encuentra entre los municipios que experimentan el mayor incremento después de Algeciras, sino que también se posiciona por encima del incremento de la media provincial de 44,52%.

En sentido contrario, las localidades donde los efectivos demográficos experimentaron un menor repunte fueron Jimena de la Frontera y Tarifa, municipios en los que el número de vecinos aumentó en un 16,821% y en un 21,76% respectivamente.

En lo que respecta al análisis del comportamiento demográfico en la última mitad del siglo pasado (Gráfico 3), debe subrayarse que a pesar de que la población desciende un 2,39 % desde el año 1960 a 1996 debido fundamentalmente al éxodo rural a partir de la década de los cincuenta, fue uno de los municipios con menos descenso demográfico en comparación con los lugares analizados.

De este modo, sin tener en cuenta los municipios en los que la población aumenta, La Línea de la Concepción es el primer ámbito que menos decrece siendo los más representativos del referido descenso, Tarifa y Jimena de la Frontera que pierden un 16,51% y un 25,38% respectivamente.

En general y en función de los datos aportados, se puede considerar que La Línea de la Concepción es, junto con Algeciras, Los Barrios y San Roque uno de los ámbitos más dinámicos de la Comarca desde el punto de vista de la evolución de sus efectivos demográficos, en la medida en que se encuentra entre los municipios que han experimentado un mayor incremento de la población en el último siglo y aunque por debajo, próximo al incremento relativo de la provincia en la que se integra.

### 3.1.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1996 - 2016.

El Padrón Municipal de Habitantes, aporta información del último dato disponible, el número de habitantes a 1 de enero 2016, así como de los registros anuales que permiten hacer un seguimiento pormenorizado de la población desde 1996 hasta el 2016

Se ha tomado como referencia el año 1996, no solamente por la disponibilidad de datos de población anuales a partir de esa fecha, sino porque, en ese momento ya estaba en vigor el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea, aprobado en julio de 1993.

En este apartado se analiza el comportamiento detallado año a año desde 1996 hasta 2016 (a excepción de 1997, que se recuerda no existen datos), introduciéndose, pues, como nueva fuente de información, los datos concretos de los tres últimos años 2014, 2015 y 2016. Asimismo ha de advertirse que, normalmente la población contabilizada en el Padrón suele ser mayor que la del censo.

De los 59.293 habitantes censados en el año 1996 a los 63.278 habitantes en el año 2016, supone en término absoluto un incremento de 3.985 nuevos efectivos demográficos, que en términos relativos representa el 6,30% respecto a la población censada en el municipio de La Línea en el año 1996. (Tabla 2).

En consecuencia, la población del municipio de La Línea de la Concepción ha sufrido un crecimiento lento pero sostenido en los últimos años; en coherencia con una dinámica que viene definida por escasa variaciones en los efectivos demográficos totales, dentro de una tendencia generalizada en el ámbito de referencia de escaso crecimiento en los últimos años. Sin embargo, ha sido la localidad de la comarca que menor crecimiento demográfico ha experimentado. (Gráfico 4), por ser su aumento porcentual de población el menor, en relación con los demás ámbitos comparados (total comarcal y provincial).

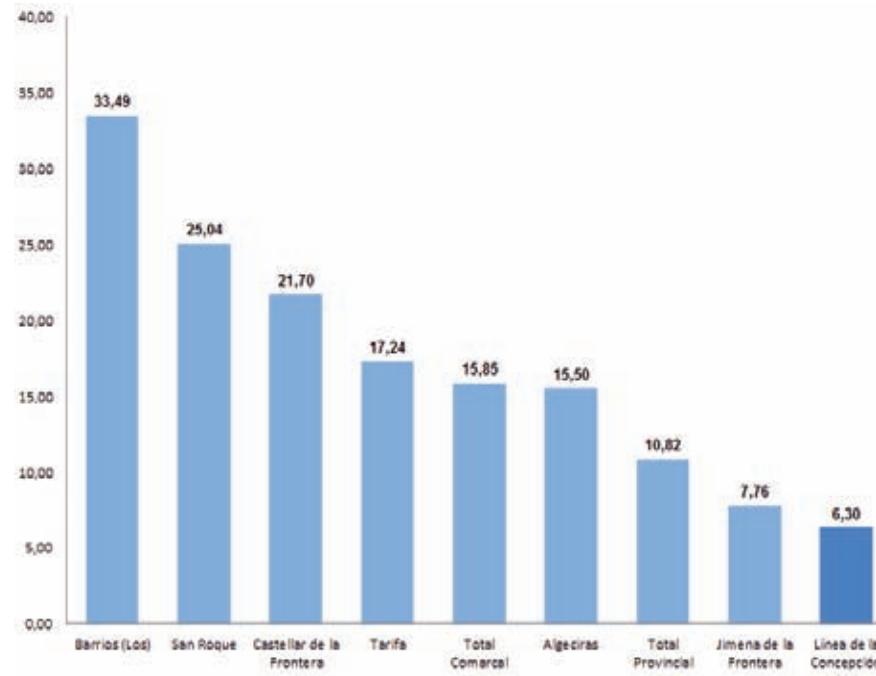


Tabla 2: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia 1996-2016. Valores absolutos y relativos (%).

	Población	Diferencia	Incremento (%)																			
	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1996-2016	1996-2016
Total Provincial	1.105.762	1.107.484	1.119.802	1.125.105	1.131.346	1.140.793	1.155.724	1.164.374	1.180.817	1.194.062	1.207.343	1.220.467	1.230.594	1.236.739	1.243.519	1.245.164	1.238.492	1.240.175	1.240.284	1.239.889	134.127	10,82
Total Comarcal	225.255	226.500	229.118	231.016	234.005	237.457	242.845	244.468	249.459	253.717	257.307	261.378	263.749	264.620	267.062	266.922	261.078	264.290	265.640	267.692	42.437	15,85
Algeciras	101.907	101.972	103.106	104.087	105.066	106.710	108.779	109.665	111.283	112.937	114.012	115.333	116.209	116.417	117.810	116.917	114.277	117.974	118.920	120.601	18.694	15,50
Barrios (Los)	15.507	16.083	16.511	16.825	17.283	17.915	18.599	19.260	20.119	20.871	21.358	21.977	22.311	22.587	22.853	23.141	22.948	22.991	23.167	23.316	7.809	33,49
Castellar de la Frontera	2.388	2.428	2.483	2.531	2.575	2.642	2.677	2.813	2.874	2.943	2.995	3.109	3.161	3.175	3.187	3.202	3.123	3.084	3.045	3.050	662	21,70
Jimena de la Frontera	8.999	8.948	9.127	9.109	9.182	9.200	9.343	9.355	9.754	9.893	10.025	10.330	10.431	10.440	10.447	10.480	10.412	9.710	9.772	9.756	757	7,76
Línea de la Concepción (La)	59.293	59.629	59.828	59.993	60.565	60.951	61.892	61.875	62.682	63.026	63.663	64.240	64.595	64.645	64.944	64.704	62.697	63.132	63.352	63.278	3.985	6,30
San Roque	22.168	22.322	22.719	22.990	23.570	23.981	25.163	24.757	25.548	26.569	27.635	28.653	29.249	29.588	29.965	30.516	29.536	29.491	29.373	29.575	7.407	25,04
Tarifa	14.993	15.118	15.344	15.481	15.764	16.058	16.392	16.743	17.199	17.478	17.619	17.736	17.793	17.768	17.856	17.962	18.085	17.908	18.011	18.116	3.123	17,24

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Gráfico 4: Evolución de la población de La Línea de la Concepción y del ámbito territorial de referencia, 1996-2016. Datos relativos (%).



Fuente: Padrón municipal de Habitantes. Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia.

Sin embargo las localidades en las que la población ha aumentado en mayor medida fueron Los Barrios y San Roque, con un incremento del 33,49% y del 25,04% respectivamente, crecimiento que supera tanto al aumento relativo de la comarca como al de la provincia.

### 3.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL POBLACIÓN EN EL TERRITORIO.

La información de los núcleos y entidades de población está contenida en los Nomenclátores, fuente que permite conocer la distribución espacial de los habitantes de un determinado ámbito desde el siglo XIX

Los datos correspondientes a los Nomenclátores de población del año 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, reflejados en la (Tabla 3), muestran como a lo largo del término municipal de La Línea de la Concepción se localizan una serie de entidades menores de población.

Siguiendo las pautas de doblamiento del resto de municipios que componen la comarca a la que pertenece el municipio de La Línea de la Concepción, la mayor parte de los habitantes se concentran en el núcleo principal de la Línea en todos los años analizados.

En efecto, en el año 2007 en el núcleo principal de La Línea de la Concepción se concentraba el 95% de la población, mientras que los habitantes en núcleos menores y diseminados, sólo suponían el 2,17%, y 2,9% respectivamente.

Ahora bien, en el período analizado, desde 2007 a 2016 disminuyen ligeramente los habitantes implantados en el núcleo principal de la Línea de la Concepción, al pasar del 95% al 91% de la población total del municipio en términos relativos. Sin embargo, la población en núcleos menores y secundarios aumenta progresivamente en dicho período analizado, hasta el punto que el poblamiento en núcleos menores no solamente tiene un mayor significado en todos los años considerados, sino que esta importancia aumenta desde 2007 a 2016 en un 2,7% al pasar de significar un 2,17% a un 4,8% respectivamente ( Tabla 3), valor porcentual muy similar al alcanzado en los diseminados, aunque ligeramente superior.

Tabla 3: Distribución de la población de La Línea de la Concepción  
2007-2016. Datos absolutos y relativos (%)

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN																				
NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DISEMINADO	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%	2015	%	2016	%
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (LA)	60.401	95%	60.527	94%	60.438	94%	60.224	93%	60.133	93%	59.590	92%	57.670	92%	57.831	92%	57.842	91%	57.527	91%
HACIENDA ( LA)	438	1%	525	1%	621	1%	674	1%	743	1%	815	1%	587	1%	613	1%	645	1%	648	1%
SANTA MARGARITA	946	1%	1.221	2%	1.447	2%	1.604	2%	1.790	3%	1.980	3%	2.137	3%	2.349	4%	2.504	4%	2.420	4%
DISEMINADO	1.878	3%	1.967	3%	2.089	3%	2.143	3%	2.278	4%	2.319	4%	2.303	4%	2.339	4%	2.361	4%	2.683	4%
TOTAL NÚCLEOS SECUNDARIOS	1.384	2%	1.746	3%	2.068	3%	2.278	4%	2.533	4%	2.795	4%	2.724	4%	2.962	5%	3.149	5%	3.068	5%
TOTAL DISEMINADOS	1.878	3%	1.967	3%	2.089	3%	2.143	3%	2.278	4%	2.319	4%	2.303	4%	2.339	4%	2.361	4%	2.683	4%
TOTAL LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (LA)	63.663	100%	64.240	100%	64.595	100%	64.645	100%	64.944	100%	64.704	100%	62.697	100%	63.132	100%	63.352	100%	63.278	100%

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



De la tabla anterior se deduce, que en el núcleo principal de La Línea de la Concepción, se localiza la mayor parte de la población de su término municipal, concretamente, el 91% del total de la población considerada a fecha 2016 (63.278 habitantes), el resto de la población se sitúa en núcleos secundarios y diseminados, 4,8% y 4,2% respectivamente.

A continuación, se muestra un gráfico de la distribución espacial de la población en el núcleo principal de La Línea de la Concepción en celdas de 250 metros de lados, según información obtenida del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, donde se ofrece la información con mayor nivel de detalle territorial. Cabe señalarse que, tradicionalmente ese detalle territorial mínimo habían sido las secciones censales, sin embargo, este producto permite observar la información para un seccionado territorial homogéneo formado por celdas cuadradas de 250 metros de lado con las cuales se ha dividido el núcleo principal de La Línea de la Concepción siguiendo las directrices europeas en referencia a este tipo de estudios. Esta forma de mostrar la información se conoce como malla o grid de información.

Pues bien, la información de referencia para su posterior mapeo es la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA), en su última actualización. La BDLPA contiene los datos de todas las personas empadronadas en el municipio de La Línea de la

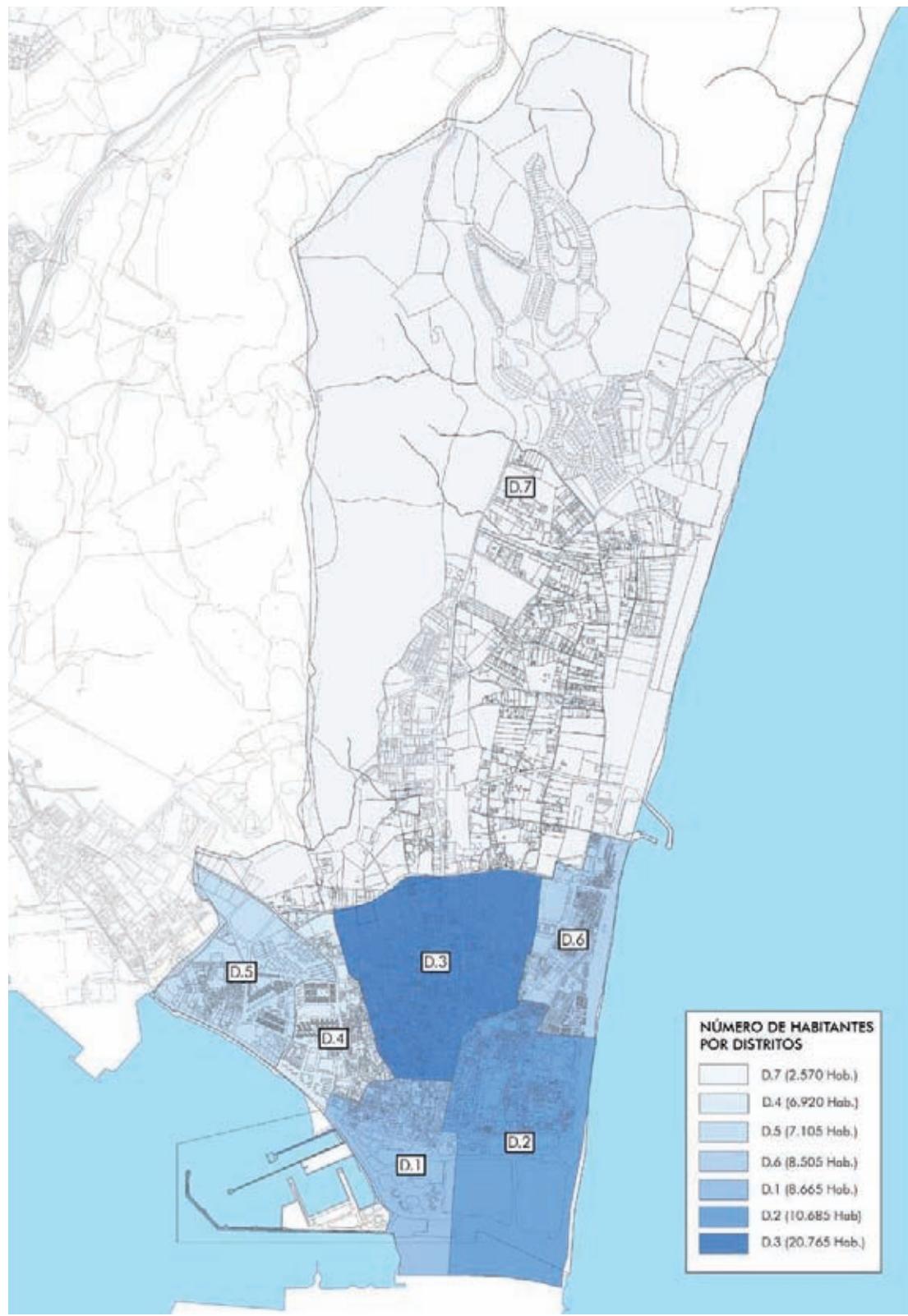
Concepción, con información de la dirección postal del domicilio de residencia, así como el sexo, la edad y la nacionalidad de cada una de ellas. Asociada a esta información se incluye la relativa a la afiliación a la Seguridad Social de los habitantes procediendo estos datos del fichero de cuentas de cotización a la Seguridad Social.

La información de la BDLPA está georreferenciada, es decir, se asignan coordenadas a todas las personas que residen en alguna vivienda localizadas en La Línea de la Concepción.

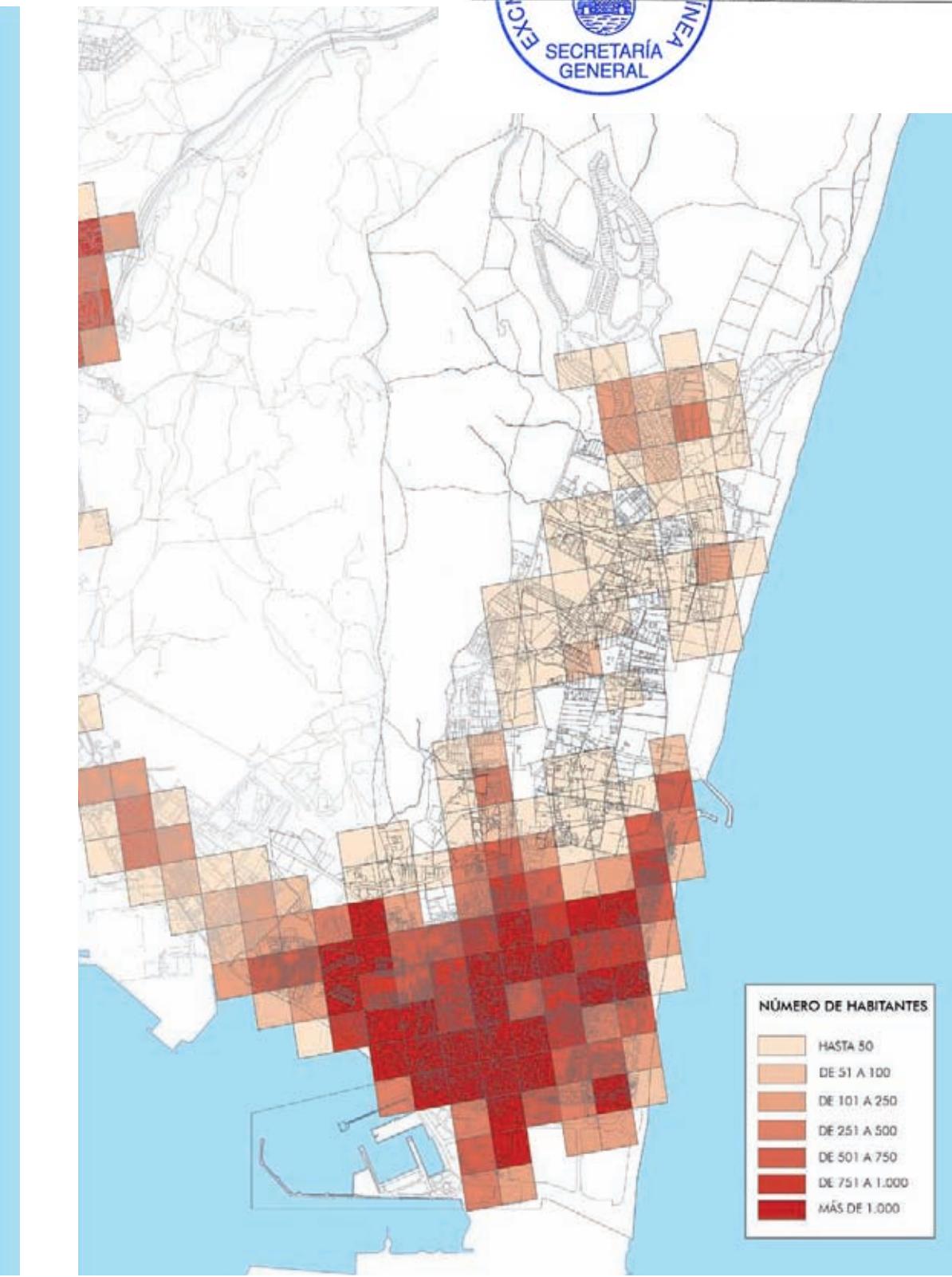
Para la construcción del mapa Distribución Espacial de la Población se "divide" el municipio en una estructura reticular formando una malla regular de celdas de 250m de lado cada una de ellas.

Para permitir la difusión de la información preservando el secreto y la confidencialidad de la información estadística, los datos geolocalizados se agregan en cada una de las diferentes celdas de esta malla regular.

Para poder analizar estos datos, el IECA ha desarrollado un visualizador cartográfico donde se representa la información de la distribución de la población en Andalucía y además se facilita su análisis cuantitativo y del que se ha extraído el siguiente gráfico sobre el municipio de La Línea de la Concepción.



Fuente. Distribución espacial de la población en Andalucía: IECA, Elaboración propia.



Fuente. Distribución espacial de la población en Andalucía: IECA, Elaboración propia.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141909  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva





### 3.3. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.

El estudio de la estructura de población en el marco del PMVS de La Línea de la Concepción está vinculado, entre otros aspectos, al establecimiento de la proyección de población y hogares, con la finalidad de conocer la demanda de suelo con destino a usos residenciales y dotacionales de carácter alojativo. Es por ello que se configura como uno de los apartados más importantes desde el punto de vista demográfico.

Así pues, comenzando por el análisis de la composición de la población de La Línea de la Concepción por sexo y en función de los grandes grupos de edad de sus habitantes, (entre 0 y 15, entre 16 y 64 y de 65 y más años) según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016 (Tabla 4) puede señalarse lo siguiente:

Tabla 4: Estructura demográfica de La Línea de la Concepción y de su ámbito territorial, 2016. Datos absolutos y relativos (%).

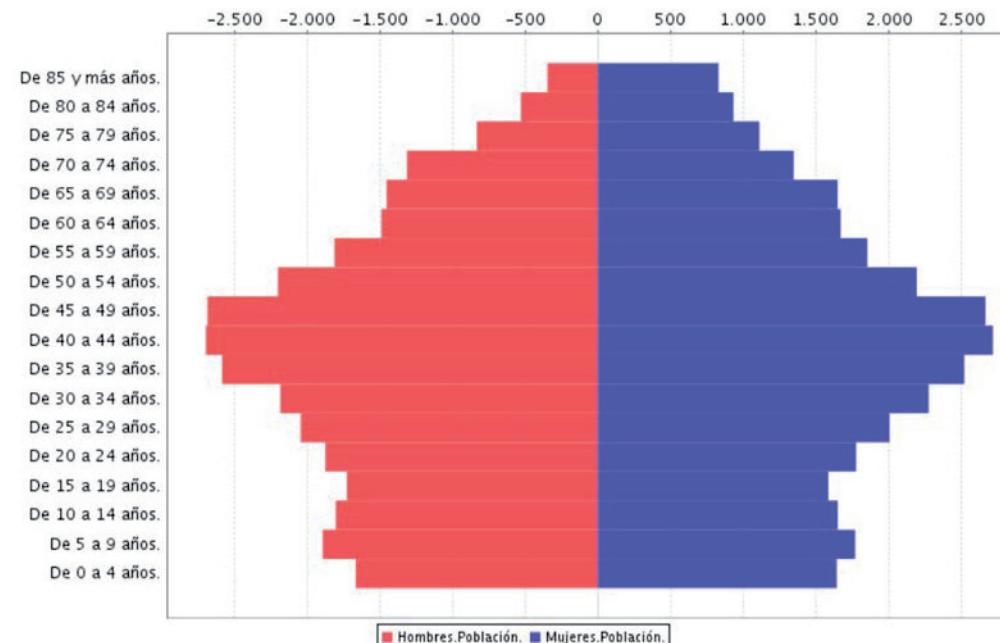
TERRITORIO	HOMBRES	% RESPECTO AL TOTAL DE HOMBRES	MUJERES	% RESPECTO AL TOTAL DE MUJERES	AMBOS SEXOS	% RESPECTO AL TOTAL
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, LA	31.104	100,0%	32.174	100,0%	63.278	100,0%
Menores de 16 años	5.718	18,4%	5.367	16,7%	11.085	17,5%
De 16 a 64 años	20.917	67,2%	20.942	65,1%	41.859	66,2%
De 65 y más años	4.469	14,4%	5.865	18,2%	10.334	16,3%
Índice de Dependencia						51,2%
ALGECIRAS	59.592	100,0%	61.009	100,0%	120.601	100,0%
Menores de 16 años	12.065	20,2%	11.223	18,4%	23.288	19,3%
De 16 a 64 años	39.830	66,8%	39.730	65,1%	79.560	66,0%
De 65 y más años	7.697	12,9%	10.056	16,5%	17.753	14,7%
Índice de Dependencia						51,6%
BARRIOS, LOS	11.660	100,0%	11.656	100,0%	23.316	100,0%
Menores de 16 años	2.400	20,6%	2.255	19,3%	4.655	20,0%
De 16 a 64 años	8.003	68,6%	7.943	68,1%	15.946	68,4%
De 65 y más años	1.257	10,8%	1.458	12,5%	2.715	11,6%
Índice de Dependencia						46,2%
CASTELLAR DE LA FRONTERA	1.526	100,0%	1.524	100,0%	3.050	100,0%
Menores de 16 años	288	18,9%	263	17,3%	551	18,1%
De 16 a 64 años	1.064	69,7%	1.045	68,6%	2.109	69,1%
De 65 y más años	174	11,4%	216	14,2%	390	12,8%
Índice de Dependencia						44,6%
JIMENA DE LA FRONTERA	9.756	100,0%	5.021	100,0%	4.735	100,0%
Menores de 16 años	1.636	16,8%	858	17,1%	778	16,4%
De 16 a 64 años	6.484	66,5%	3.391	67,5%	3.093	65,3%
De 65 y más años	1.636	16,8%	772	15,4%	864	18,2%
Índice de Dependencia						53,1%

Padrón Municipal de Habitantes. Cifras Oficiales de Población Municipal. Fuente Instituto Nacional de Estadística. Elaboración Propia.

- El grupo más numeroso en La Línea de la Concepción es el comprendido entre los **16 y los 64 años**, con un 66,2% de la población total. Este mismo hecho se observa en otros municipios de la Comarca como Los Barrios, Castellar de la Frontera, San Roque y Tarifa, donde los valores porcentuales son algo más elevados que los alcanzados en el municipio de La Línea de la Concepción, destacando Tarifa con un 69,1%.
- Respecto a la población de los grupos de edad más extremos, aquellos entre **0 y 15 años y 65 y más de 65 años**, destaca el porcentaje algo mayor de población joven, un 17,5%, respecto al porcentaje de población jubilada, que supone el 16,3%. Al mismo tiempo, la población joven, a pesar de la menor tasa de natalidad registrada en los últimos años, también es menor respecto al del total comarcal, donde la misma supone un 18,6% y ligeramente superior a la media provincial, que asciende a un 16,6%.
- Por otro lado, resulta significativo **el mayor índice de envejecimiento** de la población de la Línea de la Concepción con respecto a los demás ámbitos comparados, alcanzando un 16,3% frente al 14,9% de la comarca y al 15,3% de la media provincial.

TERRITORIO	HOMBRES	% RESPECTO AL TOTAL DE HOMBRES	MUJERES	% RESPECTO AL TOTAL DE MUJERES	AMBOS SEXOS	% RESPECTO AL TOTAL
SAN ROQUE	14.803	100,0%	14.772	100,0%	29.575	100,0%
Menores de 16 años	2.872	19,4%	2.777	18,8%	5.649	19,1%
De 16 a 64 años	9.985	67,5%	9.768	66,1%	19.753	66,8%
De 65 y más años	1.946	13,1%	2.227	15,1%	4.173	14,1%
Índice de Dependencia						49,7%
TARIFA	9.172	100,0%	8.944	100,0%	18.116	100,0%
Menores de 16 años	1.450	15,8%	1.397	15,6%	2.847	15,7%
De 16 a 64 años	6.482	70,7%	6.009	67,2%	12.491	69,0%
De 65 y más años	1.240	13,5%	1.538	17,2%	2.778	15,3%
Índice de Dependencia						45,0%
TOTAL COMARCAL	137.613	100,0%	135.100	100,0%	262.671	100,0%
Menores de 16 años	26.429	19,2%	24.140	17,9%	48.853	18,6%
De 16 a 64 años	92.765	67,4%	88.828	65,7%	174.811	66,6%
De 65 y más años	18.419	13,4%	22.132	16,4%	39.007	14,9%
Índice de Dependencia						50,3%
TOTAL PROVINCIAL	612.858	100,0%	627.031	100,0%	1.239.889	100,0%
Menores de 16 años	112.523	18,4%	106.101	16,9%	218.624	17,6%
De 16 a 64 años	417.532	68,1%	413.442	65,9%	830.974	67,0%
De 65 y más años	82.803	13,5%	107.488	17,1%	190.291	15,3%
Índice de Dependencia						49,2%

Gráfico 5. Pirámide de Población de La Línea de la Concepción 2016



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.



En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

Estas proporciones condicionan la existencia del **índice de dependencia**, (resultado de dividir la población de 0 a 15 años y más de 65, es decir, la población dependiente, entre la población en edad de trabajar, de 16 a 64 años). En La Línea de la Concepción este índice asciende al 51,2%, estando por encima de los valores alcanzados en algunos de los ámbitos de estudio comparados, en concreto el 49,7% de San Roque, el 46,2% de Los Barrios, el 45% de Tarifa y 44,6% de Castellar de la Frontera. También es superior al conjunto de la comarca y de la provincia, en la que el índice de dependencia representa el 50,3% y el 49,2% respectivamente. Sin embargo, es preciso señalar que el referido índice se sitúa por debajo de los valores porcentuales alcanzados en los municipios de Jimena de la Frontera y Algeciras que ascienden al 53,1%, 51,6% respectivamente.

El contar el municipio con un índice de dependencia por encima de la media comarcal, obliga a un mayor coste social por parte de los linenses para satisfacer las necesidades de una población dependiente económicamente, por implicar una mayor demanda de servicios y prestaciones específicos, lo que deberá ser previsto por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en fase de Revisión, y en su caso, el futuro Plan Municipal de Vivienda.

En cuanto a la estructura por sexos, la diferencia entre hombres y mujeres que habitan en un determinado lugar está asociada a que aunque nacen más hombres que mujeres, éstos tienen una mayor mortalidad a lo largo de su vida, por lo que sobreviven más mujeres que hombres, en consecuencia, las mujeres son más longevas. Esta situación se repite en La Línea de la Concepción, al igual que Algeciras, e incluso a nivel provincial, es decir, el número de mujeres es algo mayor que el de los hombres en relación con el total de habitantes de cada municipio. En el caso, de la La Línea de la Concepción, el número de mujeres asciende a 32.174 frente al número de hombre que suman 31.104 hombres (Tabla 5), lo que se traduce en términos relativos en un 50,8% de la población femenina frente a un 49,2% de masculina.

La siguiente tabla de población realizada a partir de los datos del Padrón de 2016 (gráfico 5), muestra la estructura de población por sexo y edad en intervalos más reducidos, por quinquenios.

Tabla 5: Población de La Línea de la Concepción en-2016. Datos absolutos y relativos (%).

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN						
EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	
De 0 a 4 años	1.664	50,33%	1.642	49,67%	3.306	5,22%
De 5 a 9 años	1.891	51,68%	1.768	48,32%	3.659	5,78%
De 10 a 14 años	1.801	52,20%	1.649	47,80%	3.450	5,45%
De 15 a 19 años	1.725	52,11%	1.585	47,89%	3.310	5,23%
De 20 a 24 años	1.873	51,34%	1.775	48,66%	3.648	5,77%
De 25 a 29 años	2.042	50,46%	2.005	49,54%	4.047	6,40%
De 30 a 34 años	2.182	48,97%	2.274	51,03%	4.456	7,04%
De 35 a 39 años	2.583	50,63%	2.519	49,37%	5.102	8,06%
De 40 a 44 años	2.694	49,81%	2.715	50,19%	5.409	8,55%
De 45 a 49 años	2.683	50,18%	2.664	49,82%	5.347	8,45%
De 50 a 54 años	2.199	50,08%	2.192	49,92%	4.391	6,94%
De 55 a 59 años	1.810	49,43%	1.852	50,57%	3.662	5,79%
De 60 a 64 años	1.488	47,13%	1.669	52,87%	3.157	4,99%
De 65 a 69 años	1.452	46,84%	1.648	53,16%	3.100	4,90%
De 70 a 74 años	1.312	49,36%	1.346	50,64%	2.658	4,20%
De 75 a 79 años	831	42,81%	1.110	57,19%	1.941	3,07%
De 80 a 84 años	528	36,16%	932	63,84%	1.460	2,31%
De 85 y más años	346	29,45%	829	70,55%	1.175	1,86%
Total	31.104		32.174		63.278	

Población de La Línea de la Concepción por sexo y edad (grupos quinqueniales) Fuente Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración Propia

De la tabla anterior, se deducen las siguientes cuestiones:

- El mayor volumen de población en el municipio se alcanza para las edades comprendidas entre **40 y 44 años**, concentrándose un total de 5.409 personas que representa 8,55% de la población total, distribuidos entre 8,66% de hombres y 8,44% de mujeres. En este grupo se encuentran los nacidos en la década de los setenta, en la época conocida como el "Baby Boom".
- Resulta significativa la mayor concentración de efectivos demográficos en las edades entre los 20 y los 59 años, concentración que supone un total de 36.062 personas, es decir, el 56,98 % del total de la población.



- La población, que con carácter general, cuenta con edad de emanciparse se encuentra comprendida entre los **30-35 años** y asciende a 4.456 personas que suponen un 7,04% de la población total y que, indiscutiblemente, van a influir en la demanda de viviendas a que el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá de dar respuesta.
- Si se atiende a la cohorte entre los 45 a 49 años, se aprecia el descenso paulatino de la población, destacando la cohorte que afecta a los grupos de edad comprendida entre los 70 y 74 años, que son los nacidos entre 1942 y 1946, la reducción de la población se relaciona con la emigración que se produjo en Andalucía hacia otras regiones más industrializadas de modo masivo entre 1960 y 1975, periodo en el que disminuye la población en La Línea de la Concepción.
- Después del estrechamiento de las cohortes entre 75-79, destaca la incipiente recuperación de los grupos de edad hasta los 80 años, apreciándose nuevamente a partir de ahí la ralentización de la caída de población como consecuencia del aumento de la esperanza de vida, debido a la mejora de las condiciones sanitarias, de nutrición, sociales, etc.

#### 3.4. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS: NATALIDAD, MORTALIDAD Y MIGRACIONES.

El análisis del saldo demográfico derivado de los movimientos naturales y migratorios de la población permite completar el estudio de la evolución de los efectivos demográficos, al mismo tiempo que constituye uno de los parámetros primordiales para la proyección del comportamiento futuro de la misma.

Tabla 6 Crecimiento natural o vegetativo anual de La Línea de la Concepción y de los municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar. Valores absolutos.

TERRITORIO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	119	311	247	200	244	248	121	211	121	143	1	152
ALGECIRAS	576	727	605	664	726	634	608	420	458	477	397	360
BARRIOS (LOS)	148	179	143	173	148	156	107	117	91	112	83	75
CASTELLAR DE LA FRONTERA	16	28	12	6	2	4	16	14	3	12	3	15
JIMENA DE LA FRONTERA		21	31	6	-8	-2	5	33	-13	-11	-6	-2
SAN ROQUE	120	136	140	155	164	73	153	117	71	137	95	119
TARIFA	27	69	66	9	39		1	6	-12	9	3	8

Fuente: Tasa de Crecimiento Natural. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.  
Elaboración propia.

#### 3.4.1. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN.

El crecimiento natural o vegetativo cuantifica la diferencia entre los nacimientos y las defunciones que se producen en un determinado ámbito.

**La tasa de crecimiento natural** es la tasa a la que está aumentando (o disminuyendo) una población en un año determinado, debido a un superávit (o déficit) de nacimientos en comparación con las muertes, expresada como un porcentaje de la población base.

En efecto, si el número de nacimientos en un año es superior al número de defunciones en ese mismo año, la tasa de natalidad es mayor a la de mortalidad, en consecuencia, la población aumenta y el crecimiento natural o vegetativo es positivo.

En la siguiente tabla (tabla 6) se va a analizar el crecimiento natural o vegetativo de la población en el periodo comprendido entre el año 2005 y 2016. Se observa que en el municipio de La Línea de la Concepción, el crecimiento vegetativo ha sido positivo en el periodo analizado, alcanzando sus cifras más bajas en el año 2015. Es decir, desde el año 2005 hasta el 2015, en el municipio de La Línea de la Concepción, los nacimientos superan a las defunciones. Asimismo, a partir del año 2012 se constata que la aportación al saldo vegetativo del crecimiento de la población es cada vez menor; como consecuencia de que la tasa bruta de natalidad ha disminuido, como podrá comprobarse posteriormente en la tabla donde se expresa la tasa bruta de natalidad.



Tabla 7.Tasa de crecimiento natural o vegetativo anual de La Línea de la Concepción y de los municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar. Valores relativos (0/00).

TERRITORIO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	1,89	4,91	3,86	3,12	3,78	3,83	1,87	3,31	1,92	2,26	0,02
ALGECIRAS	5,10	6,41	5,28	5,77	6,24	5,41	5,18	3,63	3,94	4,03	3,31
BARRIOS (LOS)	7,09	8,48	6,60	7,92	6,59	6,87	4,65	5,08	3,96	4,85	3,57
CASTELLAR DE LA FRONTERA	5,44	9,43	3,93	1,95	0,63	1,26	5,01	4,43	0,97	3,92	0,98
JIMENA DE LA FRONTERA	0,00	2,11	3,05	0,59	-0,77	-0,19	0,48	3,16	-1,29	-1,13	-0,61
SAN ROQUE	4,52	5,02	4,97	5,45	5,57	2,45	5,06	3,90	2,41	4,65	3,22
TARIFA	1,54	3,93	3,73	0,51	2,19	0,00	0,06	0,33	-0,67	0,50	0,17

Fuente: Tasa de Crecimiento Natural. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.  
Elaboración propia.

Tabla 8. Nacimientos en La Línea de la Concepción y de los municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar. Valores absolutos.

TERRITORIO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	743	857	852	790	795	748	696	797	716	678	623	716
ALGECIRAS	1.465	1.547	1.532	1.518	1.531	1.482	1.474	1.355	1.317	1.375	1.307	1.296
BARRIOS (LOS)	275	311	283	319	298	303	249	271	254	251	259	232
CASTELLAR DE LA FRONTERA	32	41	34	38	27	33	43	37	24	27	24	34
JIMENA DE LA FRONTERA	94	98	114	108	94	82	91	107	65	66	95	89
SAN ROQUE	294	302	335	355	350	285	322	314	294	312	303	340
TARIFA	179	196	204	156	174	150	156	164	150	152	159	159

Fuente: Nacimientos. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 9. Defunciones en La Línea de la Concepción y de los municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar. Valores absolutos.

TERRITORIO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	624	546	605	590	551	500	575	586	595	535	622	564
ALGECIRAS	889	820	927	854	805	848	866	935	859	898	910	936
BARRIOS (LOS)	127	132	140	146	150	147	142	154	163	139	176	157
CASTELLAR DE LA FRONTERA	16	13	22	32	25	29	27	23	21	15	21	19
JIMENA DE LA FRONTERA	94	77	83	102	102	84	86	74	78	77	101	91
SAN ROQUE	174	166	195	200	186	212	169	197	223	175	208	221
TARIFA	152	127	138	147	135	150	155	158	162	143	156	151

Fuente: Nacimientos.. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

De la tabla (tabla 7) anterior, se deduce que el municipio de la La Línea de la Concepción ha sufrido un acusado descenso de la tasa de crecimiento natural, (tabla 6.2) pasando de un 1,89 por mil en el año 2005 a un 0,02 por mil en el año2015, lo que ha supuesto un decrecimiento de un 1,87 0/00.

#### A. NATALIDAD.

La tasa de Natalidad, es una medida de cuantificación de la fecundidad, que refiere a la relación que existe entre el número de nacimientos ocurridos en un cierto período y la cantidad total de efectivos en el mismo periodo. El intervalo es casi siempre un año, y se puede leer el número de nacimientos de la población por cada mil habitantes durante el referido periodo.

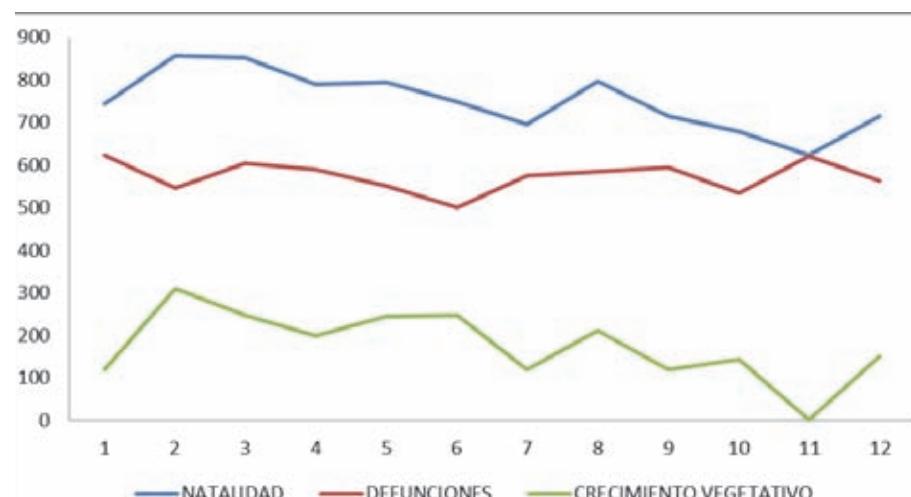
El número de nacimientos en el municipio de la La Línea de la Concepción se han mantenido con una cierta estabilidad durante el período analizado, superándose en la mayoría de los años analizados la cifra de 700 nacimientos, (tabla 8) pasando de 743 nacimientos en el año 2005 a un 716 en el año2016. A pesar, de ello en el período analizado (2005- 2016) se ha producido en la Línea de la Concepción un descenso de la natalidad en torno a un 3,77 %, según se deduce de la siguiente tabla (tabla 8).

Asimismo, como se puede observar en la pirámide de población de La Línea de la Concepción, a pesar de que la presencia de los más extensos grupos de la pirámide en los intervalos de edad fértil femenina se encuentran entre los 15 y 40 años. Sin embargo el descenso de la tasa de natalidad se explica por una baja tasa de fertilidad entre los grupos de mujeres en edad de procrear ( 15 a 40 años), lo que indica una fuerte incidencia de los fenómenos que comúnmente explican esa tendencia, es decir, fundamentalmente, la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, la expansión de los métodos de control de nacimientos, retraso en la edad de matrimonio y dificultades económicas para la emancipación de los jóvenes

#### B. MORTALIDAD.

La tasa de mortalidad general es la proporción de personas que fallecen respecto al total de la población en un período de tiempo, normalmente expresado en tantos por mil, la tasa de mortalidad particular se refiere a la proporción de personas con una característica particular que mueren, respecto al total de personas que tiene esa característica. La tasa de mortalidad por edad, o la tasa de mortalidad por grupo social son ejemplos de tasas particulares.

Gráfico 6. Movimiento Natural de la población de La Línea de la Concepción 2016



En resumen:

TERRITORIO		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	NATALIDAD	743	857	852	790	795	748	696	797	716	678	623	716
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	DEFUNCIONES	624	546	605	590	551	500	575	586	595	535	622	564
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	CRECIMIENTO VEGETATIVO	119	311	247	200	244	248	121	211	121	143	1	152

Fuente: Nacimientos. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 10 Tasa de Crecimiento Migratorio en La Línea de la Concepción y en el resto de municipios que integran la Comarca del Campo de Gibraltar. 2005-2015. Datos relativos.

TERRITORIO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	8,00	8,26	5,38	7,67	1,02	0,94	3,59	4,95	1,21	3,81	3,00
ALGECIRAS	11,15	11,28	11,09	8,33	0,68	0,48	-3,42	-3,23	-0,47	3,23	3,11
BARRIOS (LOS)	26,88	24,96	17,58	13,28	6,86	5,59	10,70	10,24	1,92	6,80	6,71
CASTELLAR DE LA FRONTERA	10,87	9,77	31,45	11,37	2,84	1,89	1,57	-28,14	-14,18	-14,68	0,66
JIMENA DE LA FRONTERA	14,25	21,59	25,45	10,75	1,53	4,40	5,73	-6,80	-26,54	-11,19	-30,83
SAN ROQUE	17,16	31,40	30,24	17,79	2,69	8,16	14,45	13,69	7,93	8,97	13,67
TARIFA	15,10	8,66	2,26	-1,92	-1,24	3,09	3,29	5,05	-9,39	4,12	6,09

Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales en Andalucía. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

El número de defunciones en el municipio de la Línea de la Concepción (Tabla 9), según se puede observar en el período considerado (2005-2016), se ha mantenido con cierta estabilidad; aspecto que además de suponer un menor decrecimiento natural de la población, produce una modificación importante en los pesos relativos de los grupos de edad, que se traduce de forma automática e inevitable en la disminución de la proporción de los mayores de 65 años y más años.

Es preciso señalar que la progresiva acumulación de efectivos demográficos en los estratos de mayor edad de la pirámide de población de La Línea de la Concepción se encuentra directamente relacionada con el descenso de la mortalidad. Sin embargo, los progresos en la medicina y en la cobertura de necesidades sociales influyen en que la correlación entre la acumulación de los efectivos demográficos y aumento de la mortalidad, no sea lineal sino que a la vez se produzca un aumento de la longevidad entre la población, circunstancia que se da en La Línea de la Concepción.

### 3.4.2. MOVIMIENTO MIGRATORIOS.

El análisis de las migraciones tiene por objeto fundamental profundizar en los efectos que los movimientos migratorios producen en las regiones emisoras y en las receptoras, tanto desde su perspectiva emigratoria (personas que abandonan un lugar para residir en otro) como inmigratoria (población que llega a un lugar normalmente inducidos por las expectativas de mejorar sus condiciones de vida).

A partir de los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se obtiene la tabla sobre la tasa del crecimiento migratorio en La Línea de la Concepción y del resto de municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar (Tabla 10).

A partir de los datos del sistema de información multiterritorial de Andalucía (SIMA), y ciñéndonos al municipio de la Línea de la Concepción como lugar de origen, se obtienen datos sobre emigraciones en el municipio durante el período comprendido entre 2005-2016

<b>DILIGENCIA.-</b>
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.
El Secretario General
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - GIN 273141908 Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'
D. Jorge Jiménez Oliva



Tabla 11 Emigraciones en La Línea de la Concepción y en el resto de municipios que integran la Comarca del Campo de Gibraltar. 2005-2016. Datos relativos.

EMIGRACIONES	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	1.137	1.332	1.658	1.440	1.461	1.415	1.310	1.364	1.486	1.409	1.638	1.509
ALGECIRAS	2.810	2.970	3.144	3.015	3.396	3.618	3.533	3.333	3.416	3.327	3.460	4.020
BARRIOS (LOS)	691	738	797	785	805	840	775	791	814	823	837	773
CASTELLAR DE LA FRONTERA	94	79	101	101	113	108	80	165	136	125	92	85
JIMENA DE LA FRONTERA	317	300	383	286	288	278	283	331	527	445	646	344
SAN ROQUE	831	1.090	1.152	1.053	1.354	1.197	1.012	1.142	1.211	1.153	1.178	1.453
TARIFA	583	510	610	631	552	622	544	538	829	591	589	592

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 12. Migraciones con lugar de origen en La Línea de la Concepción.

LUGAR DE ORIGEN	TIPO DE MIGRACIÓN	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	ANDALUCÍA	516	511	1.027
	RESTO DE ESPAÑA	176	163	339
	EXTRANJERO	77	66	143
TOTAL		769	740	1509

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 13 Inmigraciones en La Línea de la Concepción y en el resto de municipios que integran la Comarca del Campo de Gibraltar. 2005-2016. Datos relativos.

INMIGRACIONES	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	1.641	1.855	2.002	1.932	1.527	1.476	1.543	1.679	1.562	1.650	1.828	1.730
ALGECIRAS	4.069	4.250	4.416	3.974	3.475	3.674	3.132	2.960	3.362	3.709	3.833	3.707
BARRIOS (LOS)	1.252	1.265	1.178	1.075	959	967	1.021	1.027	858	980	993	813
CASTELLAR DE LA FRONTERA	126	108	197	136	122	114	85	76	92	80	94	76
JIMENA DE LA FRONTERA	458	515	642	396	304	324	343	260	260	336	345	342
SAN ROQUE	1.287	1.941	2.003	1.559	1.433	1.440	1.449	1.553	1.445	1.417	1.581	1.718
TARIFA	847	662	650	597	530	677	603	629	660	665	699	704

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 14 Migraciones con lugar de destino La Línea de la Concepción.

LUGAR DE DESTINO	TIPO DE MIGRACIÓN	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	ANDALUCÍA	424	417	841
	RESTO DE ESPAÑA	161	132	293
	EXTRANJERO	322	274	596
TOTAL		907	823	1730

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Según el sentido en que tiene lugar la migración se hablará de emigración (origen) o de inmigración (destino), por lo que toda migración genera una emigración en el municipio de procedencia y una inmigración en el de destino, distinguiéndose:

- Emigraciones interiores con origen La Línea de la Concepción y destino cualquier municipio Andaluz.
- Emigraciones exteriores, son aquellas con origen La Línea de la Concepción y destino cualquier municipio de España.
- Inmigraciones procedentes del extranjero: Tienen como origen La Línea de la Concepción y destino cualquier país extranjero.

Así mismo se obtienen los datos relativos a las inmigraciones por sexo, tanto interiores como exteriores, para el mismo periodo analizado, siendo el lugar de destino el municipio de la Línea de la Concepción

Según el sentido en que tiene lugar la migración se hablará de emigración (origen) o de inmigración (destino), por lo que toda migración genera una emigración en el municipio de procedencia y una inmigración en el de destino, distinguiéndose:

- Inmigraciones interiores con origen en cualquier municipio de Andalucía y destino La Línea de la Concepción.
- Inmigraciones exteriores, son aquellas con origen cualquier municipio de España y destino La Línea de la Concepción.
- Inmigraciones procedentes del extranjero: Tienen como origen cualquier país extranjero y destino La Línea de la Concepción.

#### DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ

OLIVA JORGE - DNI 22314190B

Fecha: 2018.07.06 12:10:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva





Tabla 15. Saldo migratorio en La Línea de la Concepción

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Emigración total	1.137	1.332	1.658	1.440	1.461	1.415	1.310	1.364	1.486	1.409	1.638	1.509
Inmigración Total	1.641	1.855	2.002	1.932	1.527	1.476	1.543	1.679	1.562	1.650	1.828	1.730
Saldo Migratorio	504	523	344	492	66	61	233	315	76	241	190	221

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 16. Movimientos migratorios en La Línea de la Concepción por grupos de edad. 2005-2016. Datos absolutos.

AÑOS	EMIGRACIONES				INMIGRACIONES				TOTAL	
	< 16 AÑOS	16<X<39	40<X<64	De 65 y más años	< 16 AÑOS	16<X<39	40<X<64	De 65 y más años		
2005	220	647	214	56	1.137	300	878	362	101	1.641
2006	222	764	266	80	1.332	307	1.026	436	86	1.855
2007	306	917	341	94	1.658	364	1.098	444	96	2.002
2008	304	783	269	84	1.440	378	1.065	421	68	1.932
2009	281	769	321	90	1.461	282	820	354	71	1.527
2010	258	789	304	64	1.415	289	798	326	63	1.476
2011	232	718	310	104	1.364	267	835	359	82	1.543
2012	288	737	365	96	1.486	329	922	352	76	1.679
2013	233	708	361	107	1.409	294	846	369	53	1.562
2014	326	793	411	108	1.638	288	870	411	81	1.650
2015	220	729	259	102	1.310	311	988	456	73	1.828
2016	298	692	396	123	1.509	322	907	433	68	1.730

Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales en Andalucía. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 17. Crecimiento real de La Línea de la Concepción. 2005-2016. Datos absolutos.

La Línea de la Concepción	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo Migratorio	504	523	344	492	66	61	233	315	76	241	190	221
Crecimiento Natural o Vegetativo	119	311	247	200	244	248	121	211	121	143	1	152
Crecimiento Real	623	834	591	692	310	309	354	526	197	384	191	373

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

En resumen:

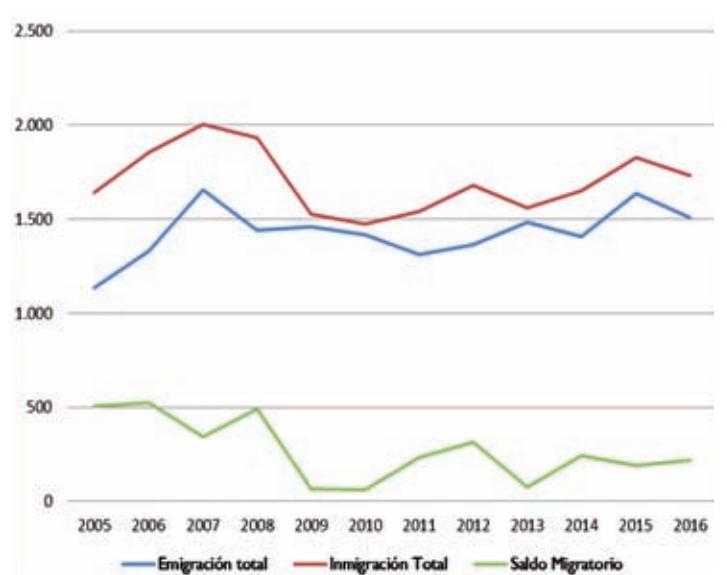
Como se puede observar en la tabla 15, los movimientos migratorios no han tenido gran importancia en el municipio debido a que los saldos migratorios son de pequeña magnitud.

Por otra parte, aunque en los once años analizados entre el período comprendido entre 2005 a 2016, el saldo migratorio ha sido positivo, es preciso señalar en los años 2009 y 2010 se alcanzan las cifras más bajas ( 66 y 61 respectivamente. Y a partir de esa fecha se van alcanzando valores del saldo migratorio superiores; destacando las cifras conseguida en 2012, 2014 y 2016 que se encuentran por encima de los 200 efectivos demográficos.

Pues bien, **EL CRECIMIENTO REAL** (obtenido a partir de la suma del crecimiento vegetativo y el saldo migratorio) de la población de La Línea de la Concepción se recoge en la tabla 17.

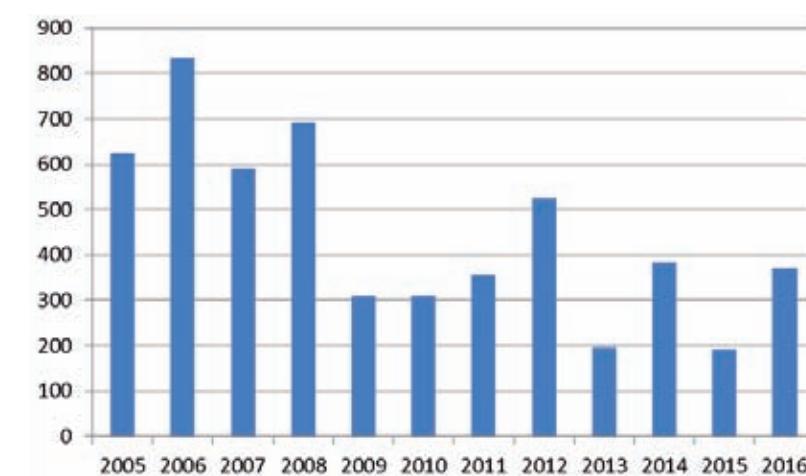
De la tabla 17 se deduce que el **crecimiento real** de la Línea de la Concepción es positivo en todo el período considerado, alcanzando en el 2006, las cifras más altas, con 834 efectivos demográficos y en el 2016, último año analizado, una cifra ( 373), aunque por debajo, muy cercana a la media alcanzada durante el período analizado( 448 efectivos).

Gráfico 7. Migraciones Y Saldo Migratorio de la población de La Línea de la Concepción 2016



Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

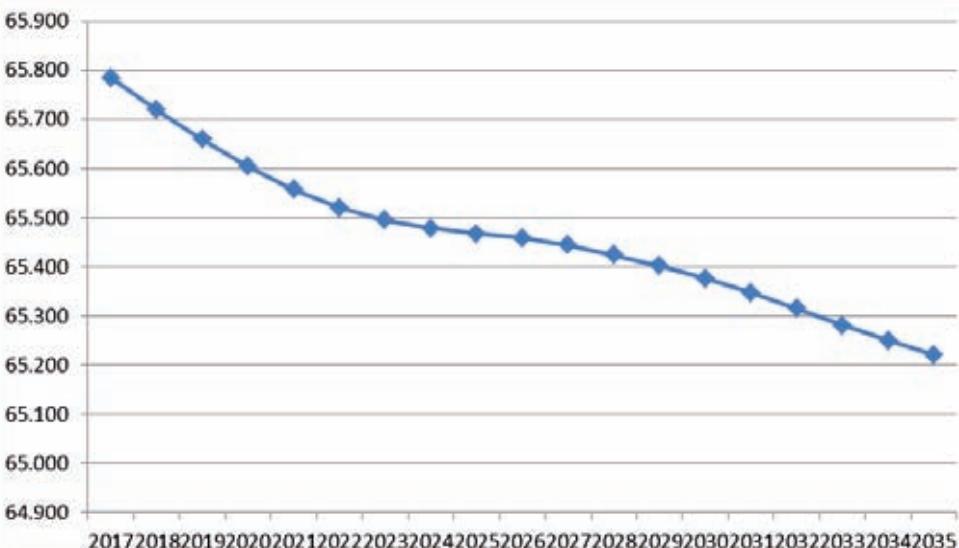
Gráfico 8. Crecimiento Real de la población de La Línea de la Concepción 2016



Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.



Grafico 9. Población prevista en La Línea de la Concepción a partir de las proyecciones de población.



Fuente: Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2017-2035

### 3.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.

#### 3.5.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Las proyecciones de población son una herramienta estadística con las que es posible analizar el comportamiento de la población en una escala temporal futura, tarea útil por cuanto permite establecer estrategias de planificación atendiendo a las necesidades que se generarán pasados algunos años. Ahora bien, se debe de tener en cuenta que este indicador expresa las tendencias supuestas aceptando la hipótesis de que la tasa de crecimiento del último período intercensal sea constante en los años para los que desea hacer la previsión. Es decir, se pretende crear escenarios probabilísticos de cara al futuro, más que una predicción certera de la población, teniendo en cuenta el comportamiento específico de los distintos componentes específicos de la dinámica demográfica (natalidad, mortalidad y movimientos migratorios-por sexo y grupos de edad); así como la posible variación de las condiciones de atracción o el comportamiento demográfico de otros municipios semejantes que pueden servir de referencia para las tendencias futuras.

El Instituto de Estadística de la Comunidad Andaluza (IECA) tiene elaborada una proyección de población con fecha de 3 de Julio del 2015 que nos sirve como referencia para el análisis de la evolución de la población en Andalucía. Se basa en el planteamiento de tres hipotéticos escenarios: alto, medio y bajo.

A nivel provincial, en el escenario medio de proyección, la provincia que experimenta un mayor incremento, tanto en su volumen de población como en su peso relativo, es Málaga, seguida de Almería y Sevilla. Asimismo, se observa un envejecimiento de la población en todas las provincias y escenarios considerados respectivamente.

Este estudio, de donde se deduce, en términos generales, un proceso de envejecimiento y decrecimiento general, está pormenorizado y distingue zonas centípetas y centrífugas. Pues bien, todos los escenarios anuncian un fuerte cambio en la estructura por

edad de la población andaluza, que experimentará un creciente envejecimiento poblacional. Así, en 2035, y según el escenario medio, la proporción de mayores de 65 años llegaría a ser del 26% y la de mayores de 80 años de un 7,4% (frente al 15,6% y 4,3% actuales, respectivamente).

El estudio elaborado por el IECA ofrece información pormenorizada a nivel regional y municipal de los núcleos mayores de 10.000 habitantes. Así, en el caso del municipio de La Línea de la Concepción, se puede extraer la siguiente tabla sobre la población prevista a medio plazo:

Tabla 18. Proyección de la Población prevista en La Línea de la Concepción a partir de las Proyecciones de Población a medio plazo elaboradas por el IECA.

AÑOS	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	TOTAL
2017	3.428	7.781	7.373	8.304	10.555	10.322	7.122	5.999	3.565	1.337	65.784
2018	3.227	7.776	7.396	8.074	10.305	10.554	7.292	6.071	3.596	1.429	65.719
2019	3.109	7.649	7.452	7.955	10.083	10.630	7.492	6.084	3.719	1.487	65.659
2020	3.013	7.533	7.509	7.749	9.852	10.729	7.804	6.023	3.838	1.553	65.603
2021	2.940	7.442	7.491	7.616	9.610	10.798	8.070	5.977	3.988	1.625	65.556
2022	2.889	7.212	7.628	7.497	9.364	10.811	8.404	5.928	4.091	1.697	65.521
2023	2.856	6.995	7.715	7.432	9.125	10.711	8.683	6.015	4.195	1.769	65.495
2024	2.831	6.793	7.789	7.356	8.928	10.581	9.018	6.041	4.330	1.811	65.478
2025	2.811	6.592	7.827	7.306	8.744	10.451	9.276	6.175	4.464	1.822	65.467
2026	2.793	6.435	7.789	7.311	8.524	10.342	9.573	6.294	4.518	1.880	65.458
2027	2.774	6.326	7.700	7.331	8.349	10.214	9.838	6.416	4.596	1.899	65.444
2028	2.752	6.115	7.710	7.381	8.176	10.002	10.068	6.590	4.671	1.959	65.423
2029	2.732	5.988	7.600	7.450	8.107	9.815	10.150	6.791	4.713	2.056	65.402
2030	2.715	5.887	7.502	7.511	7.947	9.624	10.253	7.089	4.691	2.158	65.377
2031	2.702	5.807	7.427	7.488	7.853	9.421	10.327	7.348	4.688	2.286	65.347

Fuente: Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2013-2035.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA, JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:19:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



La anterior tabla muestra la información sobre la evolución futura del volumen de la población por ambos sexos y edad, en el ámbito del municipio de la Línea de la Concepción; se trata de estimaciones a medio plazo, con horizonte en el año 2035.

La referida proyección se deduce un descenso paulatino de la población en el municipio de La Línea de la Concepción, al pasar de 65.719 habitantes en el año 2018 a 65.221 para el año 2022, que supone una reducción de 498 habitantes, es decir una disminución de aproximadamente un 0,76%.

Sin embargo, esta estimación hay que considerarla con cierta cautela, puesto que según se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, los datos estadísticos de la evolución de la población de la Línea de la Concepción en los últimos cinco años junto con las tasas anuales de crecimiento arrojan los siguientes resultados:

Tabla 19. Tasas media de crecimiento anual de la Población en La Línea de la Concepción.

AÑO	POBLACIÓN	Tasa Anuales
2013	62.697	
2014	63.132	0,68
2015	63.352	0,34
2016	63.278	-0,11
2017	63.146	0,20

Fuente: Estadística. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Considerando que la variable demográfica está lejos de ser una referencia estática y que se altera con distinta intensidad cada anualidad, se ha procedido a realizar una estimación de la población del municipio en un escenario futuro próximo, periodo de vigencia del Nuevo Plan de Vivienda, (2018-2022), para intentar aproximar para cada fecha el volumen demográfico del municipio al que adaptar las determinaciones del nuevo PMVS de La Línea de manera fiable y eficiente.

Para ello, y teniendo en cuenta que por un lado es necesario conocer la cifra de población futura a muy corto plazo- desde el punto de vista estadístico-; y por otro la estabilidad que caracteriza a la evolución demográfica, se ha procedido a extrapolar la tasa media de crecimiento anual experimentada entre los años 2013 y 2017, que se corresponde con la última anualidad sobre la que existen datos estadísticos sobre población en la Línea de la Concepción.

Como sea que la tasa media anual 2013-2017 es de un 0,17% y la población en el año 2017 se ha fijado en 63.146 y tomando como válidas la hipótesis de que el municipio continuará en los próximos años experimentando unas dinámicas similares a las constatadas para las últimas anualidades, se obtiene las siguientes cifras de población en un horizonte temporal corto ( 2018-2022).

Pues bien si aplicamos la tasa media anual de crecimiento explicitado en el párrafo anterior a fecha horizonte de 2018, fecha presumible de entrada vigor del PMVS, la población de referencia en el municipio de La Línea de la Concepción asciende a 63.253 habitantes

Tabla 20. Proyección de la Población en La Línea de la Concepción en un horizonte temporal corto.

AÑO	POBLACIÓN
2018	63.253
2019	63.361
2020	63.469
2021	63.576
2022	63.685

Fuente: Proyección de la Población 2018-2022. Elaboración propia.

La nueva hipótesis de proyección realizada arroja un crecimiento positivo en torno a 431 nuevos efectivos demográficos que representa un incremento del 0,68%. Esta proyección resulta más acorde con los datos estadísticos de población analizados en los apartados anteriores.

Independientemente de la proyección que finalmente se adopte como válida, lo cierto es que los valores que se deducen se corresponde con el crecimiento vegetativo a natural de la población. Sin embargo, a éstos habría que añadirle los efectivos demográficos que resultan del saldo migratorio municipal, que como se ha puesto de manifiesto en el presente Documento, en el año 2016, en la Línea de La Concepción, ascendía a un total de 221 personas.

Por último, es preciso señalar que cualquier proyección que se realice no debe de perder de vista la entrada en vigor del Nuevo Plan de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, en fase de Revisión, que prevé la puesta en marcha de actuaciones turísticas e industriales, que inexcusadamente van a contribuir a la creación de nuevos empleos y a la atracción de población externa y supondrá el aumento del saldo migratorio por encima de los valores alcanzados en la actualidad.

Tabla 21. Número de habitantes medios por Hogar. Datos absolutos.

	2001	2011
Andalucía	3,04	2,70
Provincia de Cádiz	3,22	2,77
Algeciras	3,18	2,75
Castellar de la Frontera	3,19	2,81
Los Barrios	3,32	2,94
Jimena de la Frontera	2,99	2,72
La Línea de la Concepción	3,15	2,75
San Roque	3,18	2,80
Tarifa	3,05	2,68

Fuente: Explotación obtenida a partir de la tabla Población por Censo y número de hogares según estructura. Censo 2001-Censo 2011.IECA

Tabla 22. Números absolutos y relativos a la estructura de los Hogares.

Ámbito	Total	Mujer sola (-65 años)	Hombre solo (-65 años)	Mujer sola ( 65 años o +)	Hombre sólo ( 65 años o +)	Padre o madre conviven (hijo menor de 25 años)	Padre madre conviven hijo de 25 años o +)	Pareja sin hijos -25	Pareja + hijo -25	Pareja + hijos de 25 o +	Pareja o padre/madre + hijo -25 y otro/s pers.	Otro tipo de hogar
La Línea de la Concepción	23.705	1.010	1.555	1.720	485	1.445	1.060	4.160	8.100	1.475	1.435	1.255
Cádiz	447.975	19.830	31.220	25.460	9.005	24.920	20.995	78.765	159.500	32.325	23.395	22.560
Andalucía	3.087.220	153.710	224.330	199.885	67.175	160.970	133.425	591.960	1.019.050	201.350	158.100	177.265
La Línea de la Concepción	100%	4,26%	6,56%	7,26%	2,05%	6,10%	4,47%	17,55%	34,17%	6,22%	6,05%	5,29%
Cádiz	100%	4,43%	6,97%	5,68%	2,01%	5,56%	4,69%	17,58%	35,60%	7,22%	5,22%	5,04%
Andalucía	100%	4,98%	7,27%	6,47%	2,18%	5,21%	4,32%	19,17%	33,01%	6,52%	5,12%	5,74%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011.Instituto Nacional de Estadística.

Tabla 23. Número de hogares según tamaño. Datos Absolutos y Relativos.

HOGARES SEGÚN SU TAMAÑO.							
Territorio	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	Total
Andalucía	645.100	857.294	676.821	667.194	180.528	60.286	3.087.222
Cádiz	85.517	116.941	106.831	103.099	27.147	8.440	447.975
La Línea de la Concepción	4.769	6.256	5.653	4.774	1.686	567	23.704
Andalucía	20,90%	27,77%	21,92%	21,61%	5,85%	1,95%	100,00%
Cádiz	19,09%	26,10%	23,85%	23,01%	6,06%	1,88%	100,00%
La Línea de la Concepción	20,12%	26,39%	23,85%	20,14%	7,11%	2,39%	100,00%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

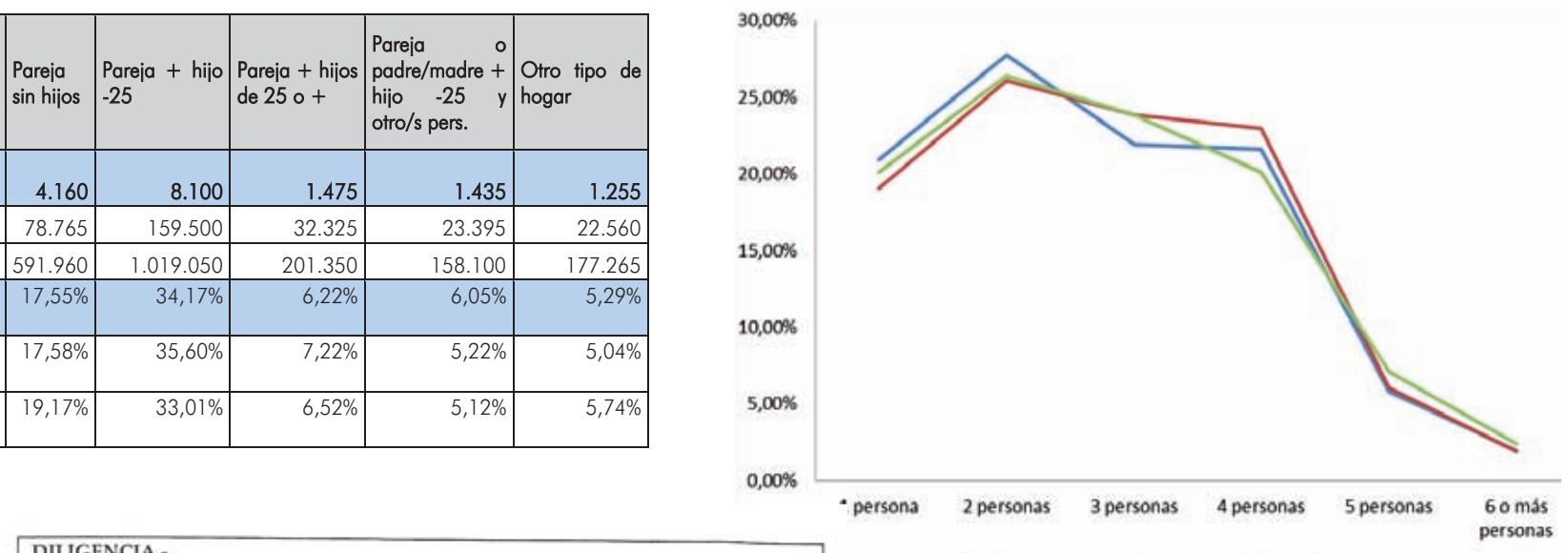
### 3.5.2. PROYECCIONES DE HOGARES.

El método teórico para calcular la actual composición del hogar es resultado de la división de la población actual entre las viviendas principales. El cálculo de las viviendas principales actuales sería el resultado de sumas las viviendas principales recogidas en el censo del 2011 y las nuevas viviendas ejecutadas hasta la fecha( según las licencias de obra de nuevas residencias emitidas desde el 2011 hasta el 2016). Sin embargo, en el caso del municipio de La Línea de La Concepción, no se dispone de datos sobre licencias concedidas durante ese periodo, por lo que se resulta necesario realizar una estimación sobre el parque de viviendas actual. En base a los criterios anteriores se obtiene un resultado sobre el tamaño medio del hogar de 2,69 miembros por hogar. Este dato coincide con la media provincial y apenas resulta diferente del 2,70 de la media autonómica, según puede comprobarse en la tabla 21.

En efecto, La Línea de la Concepción cuenta con una estructura media del hogar muy similar a los existentes a nivel autonómico (2,70), provincial (2,77) e incluso a la media comarcal (2,78)

Analizando la estructura de los hogares de la Línea de la Concepción en relación con la realidad provincial y autonómica podemos observar varias cuestiones. En primer lugar, las variaciones porcentuales entre los tres ámbitos no son especialmente llamativas en términos generales

Se recuerda que la evolución que La Línea de la Concepción ha vivido respecto al tamaño del hogar también resulta similar a la del resto de ámbitos de referencia. Pese a la recesión económica, que a priori hace tender hacia la concentración de personas por hogar, la tendencia es la reducción del tamaño del hogar.



os de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración



La reducción del tamaño medio del hogar entre los períodos intercensales considerados se recoge en la siguiente tabla:

Tabla 24. Reducción del Tamaño medio hogar , valores absolutos y relativos

	Reducción TMH	%
Andalucía	-0,34	-12,59%
Provincia de Cádiz	-0,45	-16,25%
Algeciras	-0,43	-15,64%
Castellar de la Frontera	-0,38	-13,52%
Los Barrios	-0,38	-12,93%
Jimena de la Frontera	-0,27	-9,93%
La Línea de la Concepción	-0,4	-14,55%
San Roque	-0,38	-13,57%
Tarifa	-0,37	-13,81%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

De la tabla anterior se deduce que la Línea de la Concepción es el segundo municipio después de Algeciras, a nivel comarcal, en el que más se ha reducido el tamaño medio del hogar durante el período intercensal ( 2001-2011), aunque por debajo de la media provincial en 1,70 puntos porcentuales y por encima del autonómico en 1,95 puntos porcentuales respectivamente.

Tabla 25. Proyección del tamaño medio de los hogares a nivel Estatal, Autonómico y Provincial. Datos absolutos

	2017
España	2,48
Andalucía	2,6
Provincia	2,7
Municipal	*

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Proyección del tamaño medio del hogar 2014-2029. Instituto Nacional de Estadística. Instituto de Estadística de Andalucía de Andalucía. Proyección del tamaño medio del hogar 2014-2035. Elaboración Propia.

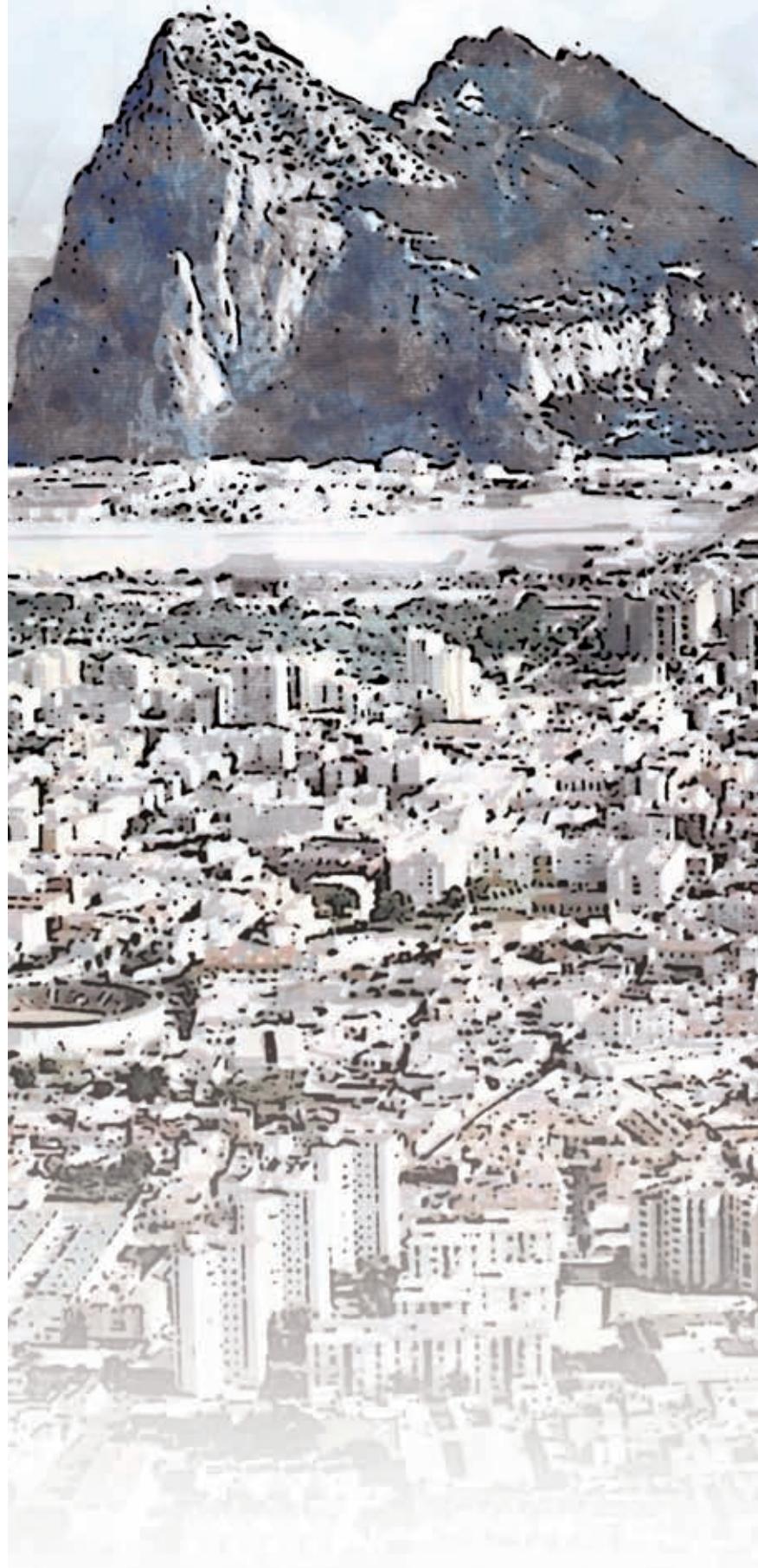
(\*) No existen proyecciones de población en Andalucía a nivel municipal.

No obstantes, se podría hacer una proyección a nivel municipal, los datos disponibles para elaborar una serie estadística actualizada sobre la evolución del tamaño del hogar son los de los censos del 2001 y el 2011, donde puede observarse, en el municipio de la Línea de La Concepción una reducción de un 0,40 en diez años, que supone un 0,04 anual. Esta tendencia es similar, aunque ligeramente inferior, a la sucedida a nivel provincial, cuyos datos ponen de manifiesto que se ha reducido el tamaño medio en un 0,45 (0,045 anual).

Pues bien, en la hipótesis de que se mantenga en el municipio de la Línea de la Concepción el índice de disminución anual obtenido (-0,04) durante el período intercensal, en el 2017, el tamaño medio del hogar se habría reducido en el municipio en -0,24, es decir, el tamaño medio del hogar asciende a 2,47 personas por hogar. Así mismo, atendiendo al horizonte del presente Plan de Vivienda (2018-2022), en la hipótesis de que resulte de aplicación en los próximos años, la proyección resultante como consecuencia de la reducción de los hogares al final de los cinco años de su vigencia es de -0,20, que supondría, 2,27 personas por hogar. Como puede comprobarse la ratio obtenida se sitúa por debajo, aunque muy cercano al parámetros de (2,4 hab/viv) establecido por la Orden de 29 de septiembre del 2008; por el que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo del crecimiento poblacional a efectos del POTA.

En consecuencia a los efectos del conocer la demanda de vivienda del presente Plan Municipal, se utilizará una ratio medio de 2,4 personas por hogar





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:10:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



# 4

## ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 4.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.
- 4.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN.
- 4.3. EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 4.4. PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN: RÉGIMEN DE TENENCIA.
- 4.5. OTROS GRUPOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.





El análisis de la necesidad actual de vivienda se debe realizar a partir del análisis demográfico del municipio, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales, de un lado la necesidad general de vivienda asociada a procesos de emancipación, cambio de vivienda por nuevas exigencias (necesidades que no conllevan medidas sociales complementarias) y de otro lado por la necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

En cuanto a la necesidad de vivienda que no conlleva medidas sociales complementarias, deben establecerse algunos conceptos que aclaren su composición. Y es que esta necesidad de vivienda solo incluye aquellas viviendas destinadas a la residencia habitual y permanente de núcleos familiares que no tienen vivienda, no debiéndose incluir en este cálculo las demandas de vivienda con destino a residencia no permanente (segunda residencia), demanda de tipo inversor o especulativo.

En efecto, no deben ser equiparados los conceptos de necesidad y demanda de vivienda, el primero define el hecho físico, vivencial, mientras que el segundo supone un concepto vinculado a la existencia de un mercado.

Por ello, hay que distinguir de un lado el **concepto de necesidad**, en el que se incluyen todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades expresadas y/o constatadas de una población residente, y el **concepto de demanda**, por otro, en el cual intervienen factores que relacionan tipo de vivienda con capacidad económica de acceso a la misma.

Todo ello conduce a una especial atención al concepto de hogar para el cálculo de las necesidades de vivienda que no conllevan medidas sociales complementarias y ello porque las necesidades de vivienda, no dependen del crecimiento del número de habitantes (residentes), sino de la evolución de los hogares, por tanto, la variable demográfica considerada en el análisis demográfico debe ser el hogar.

#### 4.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.

El análisis de la demanda, se abordada en este apartado a partir de la interrelación de tres aspectos: la estructura de la población, la composición de los hogares y el parque residencial actual. Las fuentes para abordar estadísticamente estas cuestiones son el Padrón Municipal y el Censo de Población y Vivienda del municipio.

La demanda actual no satisfecha para la emancipación, se calcula, en función, de la estructura de la población actual. Para ello, se han teniendo en cuenta las dinámicas generales de demanda y la edad de emancipación, observando la estructura de la pirámide de población. Y se procede así, porque el Plan de Vivienda tiene como objetivo solventar los problemas de acceso a la vivienda, que fundamentalmente se dan por la necesidad de emancipación o por cambio hacia condiciones de habitabilidad más adecuadas. Por ello, se construye el análisis partiendo del eje básico de la citada disposición.

Es preciso señalar que la emancipación económica para la población joven en Andalucía resulta bastante complicada y obliga a posponer los planes de autonomía residencial. Las condiciones del mercado inmobiliario, tanto de compra como de alquiler tampoco facilitan la posibilidad de acceder a la vivienda sin riesgo de sobreendeudarse con el salario medio de una persona joven y el nivel de renta de un hogar joven. Por ello, la tasa de emancipación domiciliaria de la población joven de Andalucía está por debajo de la media de España, aunque ha registrado un menor decrecimiento en los últimos años.

En efecto, la edad media de emancipación en España, según el Observatorio de Emancipación del Consejo de Juventud de España (organismo dependiente de la Unión Europea), se da en los 28 años en el año 2015. Aunque como el mismo organismo expone, es preciso tener en cuenta numerosas variables del ciclo económico y variables de tipo cultural que pueden alterarla. Sin embargo, tomamos este dato como referencia a los efectos del presente PMVS.



No obstante, se deberá relacionar este dato (28 años de edad media de emancipación) con la edad de corte establecida en la categoría de "juventud", grupo de especial protección tipificado en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, en el que se establece un corte en 35 años.

Se considerarán por tanto potenciales demandantes de vivienda en la actualidad a los habitantes que se encuentran entre los 28 y los 36 años, es decir, los nacidos entre 1981 y 1989: que suponen en el municipio de La Línea de la Concepción **un total de 9.060 personas**, pudiéndose incluso en el caso de La Línea de la Concepción, incorporar los mayores de 35, si se atiende a la edad media de demanda del registro de demandantes de vivienda protegida, si bien no se ha establecido este último matiz para establecer un dato conservador en cuanto al número de viviendas necesitadas.

El hecho de que el saldo migratorio no sea negativo en el municipio hace que se tenga que tener en cuenta la inclusión de un contingente de población que no figura en la actualidad en la pirámide de población, y que asciende, en el municipio de la Línea de la Concepción a **221 personas**.

Pues bien, la cifra de demandantes no satisfechos actualmente debe dividirse entre la media de personas por hogar, con la finalidad de obtener el número de viviendas necesarias. Se recuerda que en capítulo de análisis demográfico ya se justificó la ratio de habitantes por vivienda en el municipio de La Línea de la Concepción (Habitantes/viviendas principales). En consecuencia, el número de demandantes de viviendas no satisfechas en el municipio de La Línea de la Concepción, resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$9.281 \text{ personas potencialmente demandantes} / 2,4 \text{ habitantes por hogar} = 3.867 \text{ viviendas}$$

Así mismo, el Observatorio de la Juventud de España (INJUVE), por su parte, aporta un dato que puede servir como referencia para contrastar el dato obtenido sobre vivienda no satisfecha: "solo el 17,4% de los jóvenes (población entre 16 y 29 años) había salido del hogar familiar en el 2016 en Andalucía, por lo que el 83,6%, no ha logrado solventar la cuestión de la emancipación". Atendiendo a la pirámide de población del municipio de la Línea de la Concepción, se observa que los jóvenes entre 16 y 29 años suman un total de 11.005 jóvenes, de los cuales el 83,4% de no emancipados suponen aproximadamente un total de 9.200 jóvenes.

$$9.200 \text{ jóvenes no emancipados} / 2,4 \text{ habitantes por hogar} = 3.833 \text{ viviendas.}$$

Como podemos comprobar, ambos cálculos (el de la franja de los 28 a los 36 años y el del 83,6% de los jóvenes no emancipados entre 16 y 29) ofrecen resultados muy similares.

Si establecemos una media aritmética, concluimos que el número de personas potencialmente demandantes de viviendas es de aproximadamente 9.240 personas, que dividido entre la media de habitantes por hogar (2,4) suponen un total de 3.850 viviendas demandadas actualmente.

Atendiendo al número de hogares, como ya se ha puesto de manifiesto con anterioridad, necesidad y demanda de vivienda deben ser disgregadas. El concepto de necesidad incluye todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades expresadas y/o constatadas de una población residente, mientras que el concepto de demanda, atiende a factores que relacionan tipo de vivienda con capacidad de acceso a la misma.

Se debe establecer por tanto una relación entre hogares y viviendas, en la que el número de hogares es igual al número de viviendas principales (ya sean estas en propiedad o en alquiler), y añadir un tercer elemento a dicha relación: el núcleo familiar.

Las necesidades de vivienda, responderán a núcleos familiares que comparten una vivienda, o personas con intención de emanciparse y formar parte de una nueva unidad familiar además de personas que, no teniendo parentesco familiar, y que por tanto no constituyen núcleo familiar, conviven en una misma vivienda por cuestiones económicas o de otra índole. La voluntad o no de esa convivencia es la que determina la necesidad de vivienda. A estas necesidades habría que sumar las procedentes de las actuales viviendas no habitables o en mal estado.

Si se atienden a los datos del Censo para La Línea de la Concepción, se obtendrían los siguientes indicadores:

Habitantes (año 2016)	63.278
Hogares (Viv. Principal)	23.705
Núcleos familiares	19.320
Hogares con un núcleo	17.530
Hogares con dos núcleos	890
Hogares unipersonales	4.770
Núcleos sin hogar propio	900
Hogares sin núcleo familiar	205
Viviendas en mal estado (ruinoso o malo)	250
Viviendas principales en mal estado (ruinoso o malo)	250
Viviendas vacías en mal estado (ruinoso o malo)	0



Se puede establecer una necesidad básica de viviendas atendiendo a la suma del número de núcleos sin hogar propio (calculado como diferencia entre el número de núcleos familiares y los hogares con un núcleo o más) junto con el número de viviendas en mal estado (que no se encuentren vacías), **lo que supone una necesidad de 1.150 viviendas** según datos censales (la estabilización del volumen de población junto con la paralización de la promoción inmobiliaria permiten extrapolar con un escasísimo margen de error dichos datos a la actualidad).

Pues bien, a esta necesidad básica habría que sumar la de las personas que- no constituyendo núcleo familiar-pretenden emanciparse o desdoblarse su hogar y no lo consiguen, cifrada con anterioridad en un total de **3.850 viviendas**, lo que sitúa la necesidad estricta estimada de vivienda en La Línea de la Concepción en un total de 5.000 viviendas.

Este número de viviendas, incluye, el derivado del número de solicitudes del Registro Municipal de Vivienda Protegida de aquellas personas que se encuentran en edad de emancipación y que cuentan con su solicitud de demanda debidamente inscrita en dicho registro.

#### **4.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN.**

Para calcular las necesidades no resueltas de viviendas del municipio, además de contar con las estimaciones por procesos de emancipación o cambio, es necesario tener en cuenta los problemas habitacionales de los sectores más vulnerables en coordinación con los Servicios Sociales municipales.

Para abordar el análisis nos basamos en la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar, en adelante FEANTSA, que diferencia 4 categorías, según su situación residencial: personas sin techo, personas sin vivienda y personas con vivienda insegura.

A continuación se relacionan los datos relativos a cada una de las categorías establecidas por el FEANTSA, que se han podido identificar en el municipio de la Línea de la Concepción, tras un análisis de la realidad existente en el municipio.

1. **Sobre las personas sin techo:** se tiene constancia de la existencia de 25 personas sin alojamiento que viven en la calle o pernoctan puntualmente en algún albergue nocturno.
2. **Sobre las personas sin vivienda:** se han identificado un total de 40 personas, de los los que no hay constancia que se encuentre alojados con carácter de urgencia en centros residenciales para personas mayores o similar.
3. **Sobre personas con vivienda insegura:** hace referencia a tres tipos de inseguridad, la jurídica (ocupación ilegal, sin título o inmigrantes en situación irregular), la económica (por la incapacidad de hacer frente a los gastos de la vivienda) y la derivada de situaciones de maltrato en el ámbito familiar.
  - Los casos de **inseguridad jurídica** se cifran en un total de **450 familias**.
  - Los casos de **inseguridad económica** por incapacidad de hacer frente a los gastos de la vivienda que se registran provienen de información extraída por la mediación o atención de los servicios sociales, cabe destacar que el número de familias desahuciadas por impago asciende a **5 familias**.
  - Los casos de **inseguridad habitacional** derivados de situaciones de violencia en el ámbito familiar y/o situación de maltrato, asciende a **190 familias**.
4. **Sobre la vivienda inadecuada:** se analizan varias situaciones.
  - Personas que viven en alojamientos no convencionales (Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.): se contabilizan, en el municipio de la Línea un total de 55 personas.
  - Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna, con problemas estructurales o deficiencias constructivas (sin agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño, sin ventilación y/o luz, así como incapaz



de proteger de adversidades climáticas o dificultades de acceso) se cifran en un total de 80 personas.

- Hogares con situación de hacinamiento: no se dispone de datos.
- Viviendas no adaptadas a necesidades de discapacidad: A pesar de que existe un número importante de viviendas en el municipio de la Línea de la Concepción que no se encuentran adaptadas; En el registro de Demandantes de Viviendas Protegidas del municipio, solamente se encuentran recogidas un total de 12 viviendas, aunque la realidad del municipio es que hay un número importante de viviendas no adaptadas.

A continuación se muestra una tabla resumen con los casos registrados:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	CASOS(*) REGISTRADOS
<b>Sin techo</b>	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno	25 personas
<b>Sin vivienda</b>	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	40 personas
<b>Vivienda insegura</b>	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título	450 familias
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio.	5 familias
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	190 familias
<b>Vivienda inadecuada</b>	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	55 personas
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	80 personas
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	Sin datos
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	12 familias

(\*) Número de personas o familias.  
Fuente: Servicios sociales municipales. Elaboración propia.

En conclusión, se han cuantificado en el municipio un total de 65 personas sin techo o sin vivienda (que además no hay constancia de que cuentan con plazas en centros específicos), 645 familias que residen en viviendas inseguras, 135 personas que viven en viviendas inadecuadas y 12 familias que habitan viviendas no adaptadas.

#### 4.3 EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En relación con el Registro de Demandantes de Viviendas, se pueden obtener datos mensuales sobre el estado de las tramitaciones a través del servicio habilitado por la Junta de Andalucía en el portal electrónico de Vivienda:

(<http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/texto/88c649a7-25ec-11df-99ab-555105b916a8>).

La última actualización de enero de 2018 arroja los siguientes resultados:

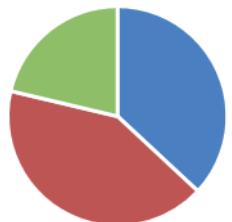
- a. **Sobre las solicitudes** (las peticiones de acceso) y **las inscripciones** (las peticiones aceptadas) y **las personas que buscan aquí acceso a la vivienda protegida**.

El municipio de la La Línea de la Concepción cuenta con 1.029 solicitudes de acceso, de las que el 97,67% (1005 en números absolutos) de las solicitudes han pasado a ser inscritas por cumplir con los requisitos necesarios. Este porcentaje, que lo repiten Algeciras y Los Barrios en el marco comarcal, está por encima de la media comarcal (90,71%) e incluso de la provincial (82,63%) y la autonómica (77,86%). Sin embargo, el porcentaje de inscripciones activas (366 que suponen un 36,42% del total de las inscripciones) es, a la vez que similar a la media comarcal (35,58%), inferior al porcentaje provincial (50,84%) y autonómico (41,49%). De las inscripciones que han dejado de estar activas destacan el 8,66% de cancelaciones por adjudicación, lo que podemos relacionar con un dinamismo en la satisfacción de demanda similar al de la comarca (8,01%) y superior al que se produce en la provincia (5,13%) y en Andalucía (4,91%).



## Régimen de tenencia de las demandas.

Provincia (%)



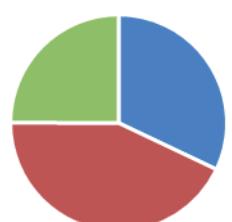
## Régimen de tenencia de las demandas.

Comarca (%)



## Régimen de tenencia de las demandas.

Andalucía (%)



■ Alquiler ■ Alquiler-compra ■ Compra

	Nº solicitudes	Nºinscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
Andalucía	203941	158795	65889	7794	85112
Provincia	40239	33250	16904	1706	14640
Comarca	7706	6990	2487	560	3943
Algeciras	2369	2309	935	136	1238
Los Barrios	911	886	179	3	704
Castellar	332	0	0	0	0
Jimena	297	255	94	4	157
La Línea	1029	1005	366	87	552
San Roque	1121	1047	455	83	509
Tafira	1647	1488	458	247	783

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

	Nº solicitudes	Nºinscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
Andalucía	203941	77,86	41,49	4,91	53,60
Provincia	40239	82,63	50,84	5,13	44,03
Comarca	7374	90,71	35,58	8,01	56,41
Algeciras	2369	97,47	40,49	5,89	53,62
Los Barrios	911	97,26	20,20	0,34	79,46
Castellar					
Jimena	297	85,86	36,86	1,57	61,57
La Línea	1029	97,67	36,42	8,66	54,93
San Roque	1121	93,40	43,46	7,93	48,62
Tafira	1647	90,35	30,78	16,60	52,62

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

	Alquiler	% Alquiler	Alquiler-compra	% Alquiler-compra	Compra	% Compra	Nº Inscripciones
Andalucía	85702	32,04	115156	43,05	66657	24,92	158795
Provincia	21568	36,92	24411	41,78	12444	21,3	33250
Comarca	4352	35,06	5627	45,63	2274	19,31	6990
Algeciras	1825	41,35	2180	49,39	409	9,27	2309
Los Barrios	302	21,21	744	52,25	378	26,54	886
Castellar							
Jimena	160	36,2	203	45,93	79	17,87	255
La Línea	643	39,42	811	49,72	177	10,85	1005
San Roque	767	48,42	567	35,8	250	15,78	1047
Tafira	655	23,75	1122	40,68	981	35,57	1488

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

- b. Las características de las demandas en cuanto al régimen de acceso:

La mayor parte de las demandas de viviendas protegidas se dan en régimen de alquiler alquiler con opción a compra tanto en La Línea de la Concepción como en su comarca y los otros ámbitos de referencia (provincial y autonómico). En efecto, el porcentaje de demanda de vivienda para compra es menor que en el resto de ámbitos de referencia considerados, es decir, el 10,85% municipal frente al 19,31% comarcal, al 21,3% provincial y al 24,92% autonómico. Lo que puede relacionarse con inseguridades en el pago ligada a bajos y/o irregulares ingresos.

El municipio tiene un porcentaje de demanda de viviendas en alquiler (39,42%) mayor que la comarca (35,06%), la provincia (36,92%) y que la media autonómica (32,04%). Si observamos los núcleos de mayor volumen de población de la comarca se puede comprobar como La Línea solo es superada por San Roque (48,42%) y Algeciras (41,35%).

- c. Las características de los demandantes en cuanto a sexo y edad.

Atendiendo al porcentaje de hombres y mujeres inscritos en el registro de demandantes de viviendas protegidas se puede comprobar que La Línea muestra una feminización notable con un 55,72% de mujeres y un 44,28% de hombres sobre el total de las inscripciones.

En la Línea se da la mayor diferencia entre hombres y mujeres, con 11,44 puntos porcentuales de diferencia. Sin embargo, en la comarca y en Andalucía, aunque se repite la tendencia, la diferencia es menor (4,62% y 0,8% de diferencia respectivamente), mientras que en la provincia se invierte y los hombres superan a las mujeres en 0,88 puntos porcentuales.

Por lo tanto, vemos que en La Línea, atendiendo a la relación entre sexo, capacidad de consumo y acceso a la vivienda, hay una mayor demanda entre las mujeres, que sin embargo estadísticamente se puede comprobar que cuentan con menos capacidad de consumo.

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, por La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



consumo según la edad, los menores jóvenes y los ancianos. Este dato debe ponerse en relación con el fuerte peso de la demanda de vivienda en alquiler, que también se asocia a la inestabilidad y escasez de ingresos.

**e. El IPREM de los hogares**

El Registro de Demandantes ofrece información sobre el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que posee los hogares solicitantes. En el caso de La Línea se dan 718 demandantes cuyo IPREM está comprendido entre 0 a 1,0, lo que supone un 71,40% del total. Este es el rango mayoritario con diferencia, pues el siguiente grupo (de 1,01 a 1,5) asciende a 253 y supone el 13,80% del total de las inscripciones. El tercer grupo (de 1,51 a 2,5) cuenta con 119 solicitantes y representa el 11,8%. Esta tendencia se da también en los otros ámbitos de referencia, aunque el primer grupo (0 a 1,0) supone un porcentaje menor: un 66,57% en la comarca así como, en la provincia y en Andalucía con calores del 67,20% y 64,90% respectivamente.

Las inscripciones de demandantes con un IPREM de más de 3,5 son 4 en La Línea (un 0,4%) y también resultan insignificantes en los otros ámbitos.

	Mujer	% Mujer	Hombre	% Hombre	Nº de inscripciones
Andalucía	80035	50,4	78760	49,6	158795
Provincia	16480	49,56	16770	50,44	33250
Comarca	3658	52,31	3332	47,69	6990
Algeciras	1299	56,26	1010	43,74	2309
Los Barrios	466	52,6	420	47,4	886
Castellar					
Jimena	142	55,69	113	44,31	255
La Línea	560	55,72	445	44,28	1005
San Roque	479	45,75	568	54,25	1047
Tafira	712	47,85	776	52,15	1488

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

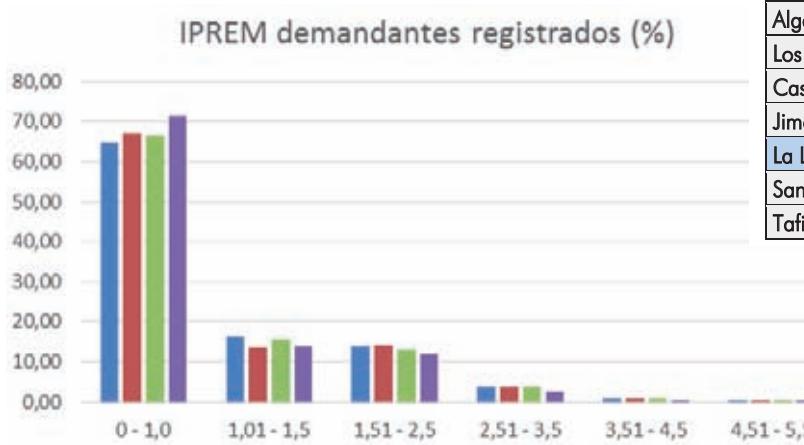
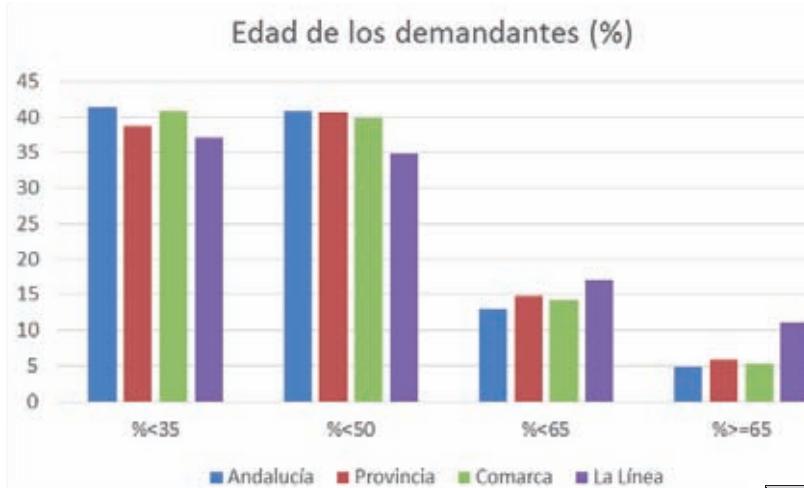
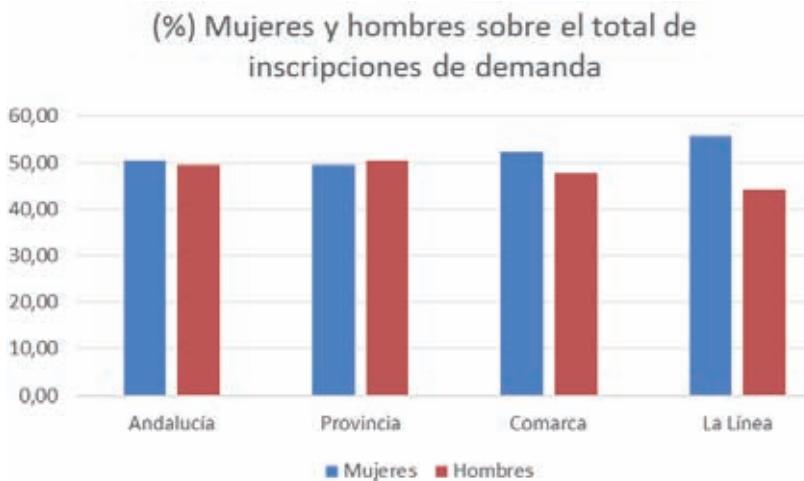
**d. Las características de los demandantes en cuanto a grupos de especial protección.**

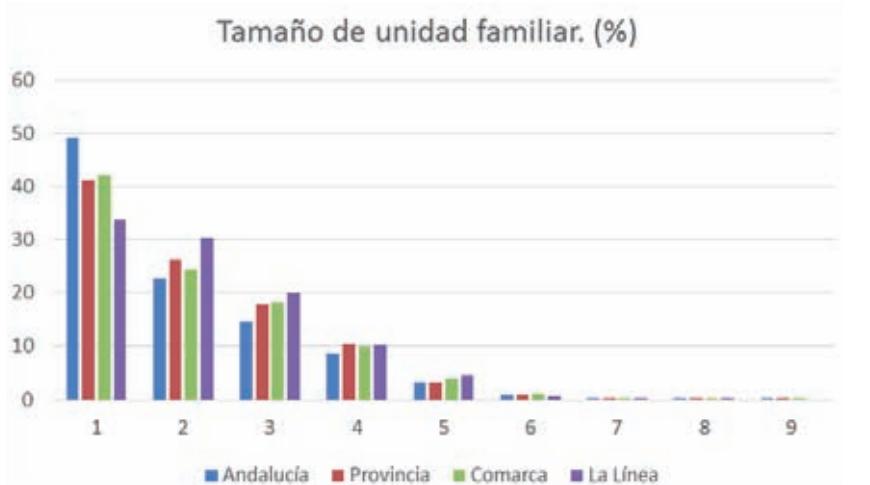
En cuanto la edad de los demandantes, en la Línea son mayoritarios los demandantes menores de 35 años, que suman un total de 372 y suponen un 37,01% del total. Lo sigue el siguiente grupo de edad, correspondiente al de los habitantes entre 35 y 50 años, que son 350 y suponen un 34,84%. Esta tendencia se repite en la comarca pero no en la provincia ni en el marco autonómico, donde los demandantes de entre 35 y 50 superan ligeramente a los menores de 35.

Es llamativo, en cuanto a los otros dos grupos, el de 50 a 65 y el de mayores de 65, que en el caso de La Línea el porcentaje sea notablemente superior al de los ámbitos de referencia considerados, llegando incluso a duplicarlos en el caso de los mayores de 65 años.

	0 - 1,0	1,01 - 1,5	1,51 - 2,5	2,51 - 3,5	3,51 - 4,5	4,51 - 5,5
	IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %
Andalucía	103008	64,9	25554	16,1	22242	14
Provincia	22357	67,2	4561	13,7	4685	14,1
Comarca	4816	66,57	988	15,58	846	13,03
Algeciras	1890	81,9	252	10,9	140	6,1
Los Barrios	556	62,8	145	16,4	146	16,5
Castellar						
Jimena	157	61,6	55	21,6	34	13,3
La Línea	718	71,4	139	13,8	119	11,8
San Roque	751	71,7	144	13,8	112	10,7
Tafira	744	50	253	17	295	19,8

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



En consecuencia, el mayor peso del primer grupo, pone de manifiesto, que la vivienda protegida es una opción para las familias con menos capacidad de consumo, como solución habitacional frente a la vivienda de renta libre.

#### f. Composición familiar y necesidad de vivienda

El Registro de Demandantes establece varias categorías con especial protección y preferencia: Familias numerosas (las definidas como tales por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección de las Familias Numerosas), y Personas con discapacidad (aquellas que acrediten documentalmente estar comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad).

Según los datos ofrecidos por el registro de demandante de vivienda, donde no se recogen algunos casos de los que la ley citada establece (concretamente: las víctimas de violencia de género, terrorismo, las consecuentes de rupturas, los emigrantes retornados, así como los jóvenes y mayores), en La Línea, sobre un total de 1005 inscripciones, un 32,05% son para situaciones de especial protección o preferencia.

	Monoparental	Familia numerosa	Persona con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
Andalucía	10,04	4,42	8,54	1,59
Provincia	10,73	4,37	11,33	2,16
Comarca	10,31	5,94	12,13	1,55
Algeciras	15,85	9,70	18,62	1,69
Los Barrios	10,72	4,18	6,88	0,79
Castellar				
Jimena	9,80	6,27	13,33	3,92
La Línea	10,65	4,88	14,43	2,09
San Roque	10,51	6,40	9,26	1,34
Tárrifa	1,21	1,48	5,44	1,14

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

Respecto a los grupos con preferencia, son los hogares con persona con discapacidad el grupo más relevante de La Línea (14,43%). La tendencia, salvo en Andalucía, se repite en el resto de ámbitos aunque con menor proporción (12,13% a nivel comarcal y 11,33% nivel provincial). El segundo grupo preferente de La Línea en volumen y relevancia es el de los hogares monoparentales que representan un 10,65% del total, un dato que hay que relacionar también con la alta feminidad que caracteriza al registro de demandantes de La Línea ya que la gran mayoría de este modelo de hogar está compuesto por madres con menor o menores a cargo.

De éstas viviendas es preciso tener en cuenta, por tratarse de una tipología habitacional diferente, que 21 de las demandadas deben ser viviendas adaptadas. Si se analiza en sentido comparado, el municipio tiene un mayor porcentaje de hogares con especial protección y preferencia que la media provincial, aunque no destaca por ello en el contexto de la comarca.

#### g. Tamaño de la unidad familiar

En cuanto al tamaño de la unidad familiar de los demandantes, en La Línea predomina la demanda de hogares unipersonales (con 340 inscripciones y supone el 33,83%) y de los hogares de dos miembros (con 306 inscripciones que representa el 30,45%). Este orden se da en todos los ámbitos de referencia, pero la proporción es muy distinta ya que en La Línea la diferencia es de apenas los 3 puntos porcentuales mientras que en Andalucía es de 26,47%, en la provincia del 15,02% y en la comarca del 17,82%.

Los núcleos familiares demandantes de vivienda protegida en La Línea, por lo tanto, son mayores que los de los otros ámbitos considerados. Esto se deduce como consecuencia de, por una parte, la corta distancia entre hogares unipersonales y de dos miembros en torno al 3% y, por otra, de la división entre habitantes por inscripción y el número de inscripciones. Los

núcleos familiares dan en el caso de la Línea una media de 2,24 habitantes por hogar, dato por encima de la media andaluza (1,98), provincial (2,12) y comarcal (2,15).

Los hogares de tres miembros (201 que son el 20%) también son más significativos en La Línea que en los otros ámbitos reforzando la tendencia.

	Nº inscripciones	Habitantes por inscripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Andalucía	158795	1,98	49,32	22,85	14,58	8,74	3,24	0,91	0,26	0,06	0,03
Provincia	33250	2,12	41,20	26,18	17,78	10,32	3,29	0,89	0,24	0,06	0,04
Comarca	6990	2,15	42,05	24,23	18,31	10,00	3,88	1,13	0,29	0,06	0,06
Algeciras	2309	2,34	35,21	26,63	18,93	10,70	5,85	1,86	0,65	0,13	0,04
Los Barrios	886	1,72	62,19	17,04	11,17	6,66	1,92	0,90	0,00	0,00	0,11
Castellar											
Jimena	255	2,44	32,55	23,14	20,78	15,69	7,06	0,78	0,00	0,00	0,00
La Línea	1005	2,24	33,83	30,45	20,00	10,25	4,48	0,70	0,20	0,10	0,00
San Roque	1047	2,34	35,05	22,64	23,69	12,70	4,01	1,53	0,19	0,00	0,19
Tafira	1488	1,83	52,76	21,91	16,26	7,86	0,94	0,20	0,07	0,00	0,00

Fuente: Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas. Elaboración propia.

En el caso de la Línea de los hogares con cuatro (10,25%) o más (casi 5%) se mantiene el carácter de los hogares grandes frente a los otros ámbitos de referencia aunque la diferencia con Andalucía, su provincia y la comarca es mínima.

El rasgo de los hogares grandes puede relacionarse con la existencia de una mayor proporción de demandantes en franjas de edad avanzada.

#### 4.4. PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN: RÉGIMEN DE TENENCIA.

El municipio de La Línea de la Concepción existen viviendas de titularidad tanto municipal como autonómica, cuyas características cuantitativas y cualitativas se describen a continuación:

##### A. VIVIENDAS GESTIONADAS POR LA DELEGACIÓN DE VIVIENDA DEL EXCELENTE MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

El Ayuntamiento de la Línea de la Concepción gestiona, en virtud de Convenio suscrito en el año 2004 entre la Consejería de Vivienda y el Excmo. Ayuntamiento, los siguientes grupos de viviendas:



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en el Municipio de La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



- VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL AYUNTAMIENTO, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO.

EXP.	IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
CA-875	UVA Y MIRASIERRA	JUNQUILLO-MIRASIERRA	1.495(*)	ARRENDAMIENTO	1965

(\*) En la actualidad hay viviendas que cuentan con régimen distinto al que tenían cuando fueron adjudicadas, puestos que la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía, AVRA, en la actualidad, ofreció la opción de compra a sus arrendatarios.

El grupo de viviendas UVA, adjudicadas en el año 1965, se encuentran ubicadas en el Barrio del Junquillo, consta de 1.000 viviendas de tipología unifamiliar agrupada. Su altura es de dos plantas y se agrupan de cuatro en cuatro viviendas, conformando manzanas.

El régimen general de tenencia es el de alquiler en precario, con una renta trimestral muy baja, que pocas de ellas abonan. A este grupo pertenecen aproximadamente 640 de las 1.000 viviendas, el resto, 360 viviendas fueron enajenadas por la Consejería de Vivienda a sus inquilinos y su régimen de tenencia, en la actualidad, es el de propiedad.

La tipología se encuentra muy transformada, debido a que se han realizado numerosas modificaciones incontroladas de las viviendas, por propietarios o inquilinos, consistentes en ampliaciones verticales por remonte de plantas sobre la altura máxima permitida o ampliaciones horizontales incluso con ocupaciones ilegales de los espacios públicos intersticiales.

Presentan deficiencias constructivas derivadas de su antigüedad, de la falta de mantenimiento y de su propio diseño, problemas de evacuación de aguas residuales que provocan asentamientos de las cimentaciones y la consiguiente fractura de muros de carga

Por el tiempo transcurrido desde su construcción se han identificado grietas en los aleros por oxidación de las armaduras lo que provoca continuos desprendimientos de cascotes de hormigón, problemas de filtraciones de agua en la cubierta, así como deficientes condiciones de aislamientos térmico-acústicos y aparición generalizada de humedades en paramentos y huecos.

Es preciso señalar que en este grupo de viviendas no se ha incluido el conjunto de viviendas conocido en el municipio como "Viviendas Prefabricadas", constituyen un conjunto residencial de 24 viviendas con un muy deficiente estado de conservación, localizado sobre suelo municipal.

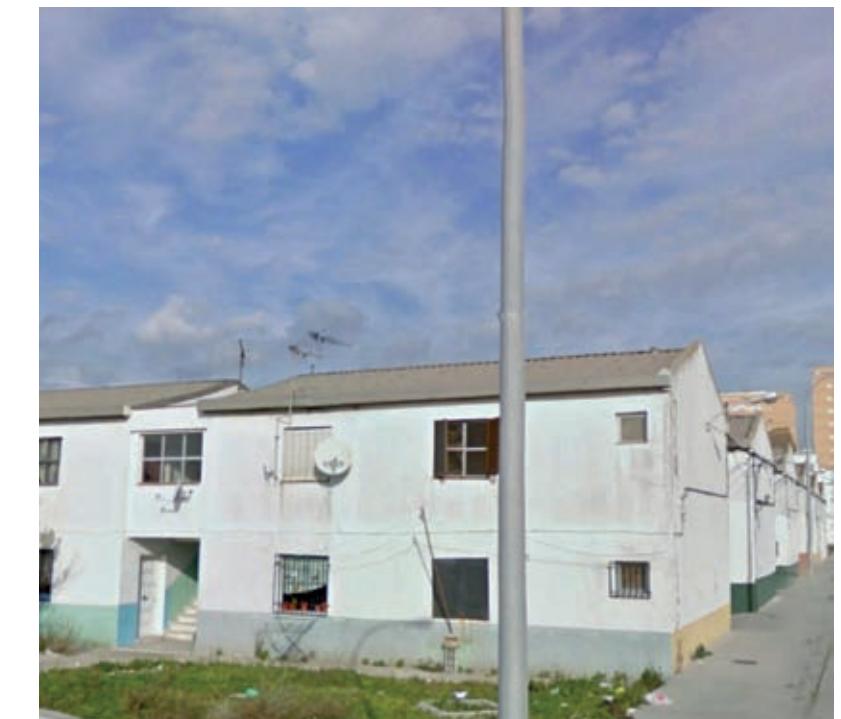
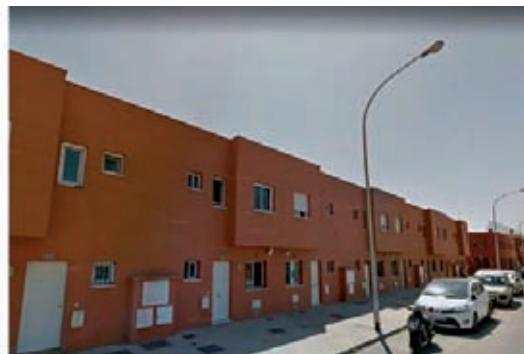


Imagen viviendas prefabricadas



- VIVIENDAS GESTIONADAS POR EMUSVIL, EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

Los siguientes grupos de viviendas fueron construidas por EMUSVIL, en régimen de alquiler y suman un total de 165 viviendas.

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
NUEVA ATUNARA II	PUERTO DE LA ATUNARA	21	ALQUILER	MAYO 2007
NUEVA ATUNARA I	PUERTO DE LA ATUNARA	32	ALQUILER	JULIO 2005
ROSALES GIBRALTAR	PASAJE GENAL	33	ALQUILER	MAYO 2005
PUNTO RIBOT	C/ BOLIVIA	24	ALQUILER	NOVIEMBRE 2004
CAÑADA REAL	PLAZA ALTA	50	ALQUILER	JULIO 2004
GUADALAJARA Y ARAGÓN	GUADALAJARA	5	ALQUILER	MAYO 2002

Se trata de grupos de viviendas que cuentan con un buen estado de conservación y su antigüedad en ningún caso supera los 18 años e incluso alguna de ellas se encuentran adaptadas al Código Técnico de la Edificación (CTE), por estar construidas con posterioridad a su entrada en vigor.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



- VIVIENDAS SOCIALES GESTIONADAS POR EMUSVIL, EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y DE APORTACIÓN MUNICIPAL.

Los siguientes grupos de viviendas son gestionadas por EMUSVIL, en régimen de alquiler y suman un total de 13 viviendas.

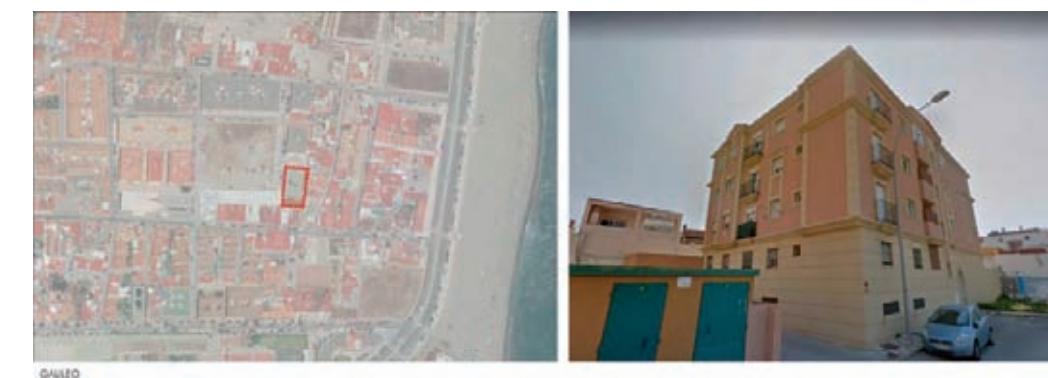
LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN
C/GIBRALTAR nº156,162,166,168,170,172,174,176,182 y 184	10	ALQUILER
C/BLANCA DE LOS RÍOS nº87 (*)	1	ALQUILER
C/CANARIAS nº83(*)	1	ALQUILER
C/CONCHA ESPINA nº3(*)	1	ALQUILER

(\*) Vivienda Conserje

- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL GESTIONADAS POR EMUSVIL, EN RÉGIMEN DE VENTA.

Los siguientes grupos de viviendas fueron construidas por EMUSVIL, en régimen de venta y suman un total de 112 viviendas.

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
GALILEO	C/ RUBÉN DARÍO	20	VENTA	MARZO 2010
RESIDENCIAL ANDALUCÍA	C/ ANDALUCÍA Nº16	74	VENTA	MARZO 2009
ORACIÓN EN EL HUERTO	PASAJE DE LAS MIMOSAS Nº6 Y Nº8	18	VENTA	MAYO 2008





## B. VIVIENDAS GESTIONADAS POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA. (AVRA).

Constituidas por distintos conjuntos residenciales de vivienda, suman un total de 4.103 viviendas. Se distinguen por una parte, las que se encuentran en régimen de arrendamiento, de las que cuentan con régimen de acceso diferido.

- VIVIENDAS GESTIONADAS POR (AVRA), EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO.**

Constituidas por distintos grupos, suman un total de 762 viviendas distribuidas por el territorio en las siguientes localizaciones:

EXP.	IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
CA-7034	PUNTO RIBOT	AVDA. PUNTO RIBOT	32	ARRENDAMIENTO	JUNIO DEL 2000
CA-933	PRIM BLANCA DE LOS RÍOS	C/ BARRONAL	150	ARRENDAMIENTO	SEPTIEMBRE DEL 1988
CA-7015	ATUNARA	PUERTO ATUNARA	104	ARRENDAMIENTO	SEPTIEMBRE DEL 1998
CA-935	BELLAVISTA	AVDA. 20 DE ABRIL	452	ARRENDAMIENTO	SEPTIEMBRE DEL 1988
CA-7000	GUADALAJARA Y ARAGÓN	C/GUADALAJARA	24	ARRENDAMIENTO	JULIO DEL 1997

Estas viviendas, han sido rehabilitadas por la Junta de Andalucía en distintas ocasiones.

Cabe destacar las obras de renovación y conservación realizadas por AVRA en la barriada de Bellavista, así como, las de reparación de escalera de acceso, así como, intervenciones puntuales y mejora de la accesibilidad en Avda. Punto Ribot nº 4

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva





- VIVIENDAS GESTIONADAS POR (AVRA), EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO.

Constituidas por distintos grupos de viviendas, suman un total de 3.629 viviendas; con acceso diferido a la propiedad. La mayoría de las viviendas están amortizadas y las que cuentan con régimen de tenencia en propiedad representan un 95% del total. El resto, han agotado el periodo de opción de compra pero no podrán acceder a la propiedad por no estar al corriente de las cuotas de alquiler.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



CA-22 EL JUNQUILLO ZONA I



CA-22 EL JUNQUILLO ZONA 2

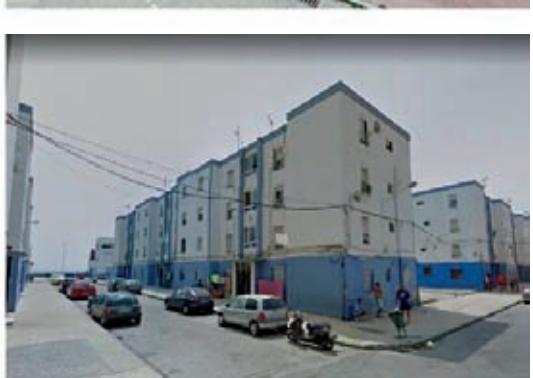
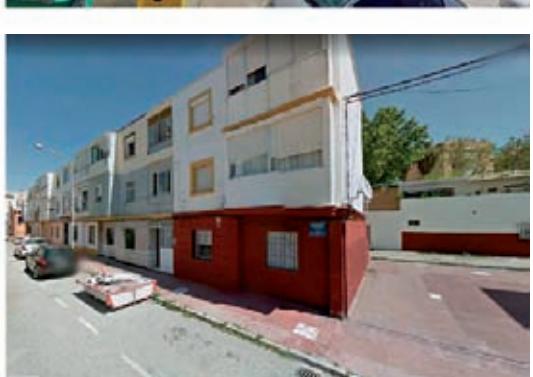
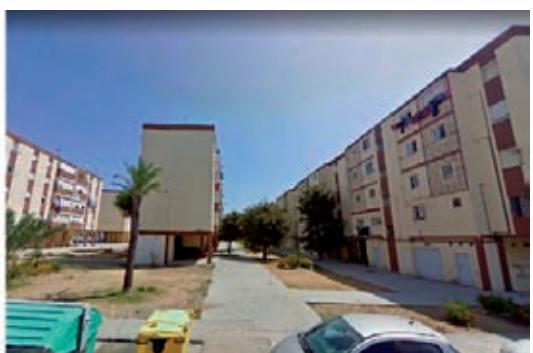


CA-22 EL JUNQUILLO ZONA 3

EXP.	IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
CA-39	SAN FELIPE	SAN FELIPE	301	ACCESO DIFERIDO	ABRIL DEL 1979
CA-22	EL JUNQUILLO	JUNQUILLO	804	ACCESO DIFERIDO	JUNIO DEL 1973
CA-12	VIRGEN DE EUROPA	JUNQUILLO	1083	ACCESO DIFERIDO	MAYO DEL 1971
CA-607	MONDEJAR	MONDEJAR	254	ACCESO DIFERIDO	NOVIEMBRE DEL 1968
CA-601	SAN BERNARDO I	SAN BERNARDO	650	ACCESO DIFERIDO	AGOSTO DEL 1965
	SAN BERNARDO II		288	ACCESO DIFERIDO	1950-1970
CA-1564	MENENDEZ PELAYO	MENENDEZ PELAYO	249	ACCESO DIFERIDO	MAYO DEL 1961



Mirasierra



De los anteriores conjuntos residenciales de vivienda, destaca el grupo de viviendas **MIRASIERRA**, localizado en el interior de la manzana circunscrita por las calles Quevedo, Virgen de Loreto y Virgen de los Milagros. Consta de 495 viviendas en tipología plurifamiliar asilada en parcela, con 15 viviendas por bloque, a razón de una vivienda en planta baja y catorce repartidas en las otras siete plantas, a razón de dos viviendas por cada una de ellas.

Su régimen de tenencia es el de arrendamiento en precario. Presentan un pésimo estado generalizado, tanto estructuralmente como en sus instalaciones, principalmente los colectores de aguas residuales que presentan roturas que provocan la filtración de aguas negras a los pisos inferiores.

Carecen de ascensor, tiene problemas de accesibilidad, e incluso, no cuentan con viviendas adaptadas. El 90% de los bloques carecen de portal, electricidad comunitaria y las escaleras presentan roturas y falta de solados con peligro para los usuarios. Las viviendas son de pequeñas dimensiones, mal distribuidas. También se observa que los espacios intersticiales entre los bloques se encuentran deteriorados y inadecuadamente ubicados, lo que los hace poco útiles, aunque sean generosos en sus superficies.

Las cubiertas presentan un estado general deficiente con filtraciones de agua a las viviendas de las últimas plantas. Los usuarios de estas viviendas, con carácter general no disponen de recursos para acceder a una vivienda de protección oficial.

Algunas de los ámbitos han sido reurbanizados recientemente por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, concretamente el Sector 4 de la barriada el Junquillo fue reurbanizado recientemente.

Así mismo, en el Polígono San Felipe CA-301, se llevaron a cabo mejorar puntuales sobre algunos elementos financiadas por la comunidad de propietarios.

Por ello, el número global de actuaciones, en materia de rehabilitación, en la Línea de la Concepción en los últimos años presenta cifras poco significativas, lo que provoca el progresivo deterioro del parque residencial de algunas de las promociones identificadas en los apartados anteriores, para las que resulta necesario proyectos integrales de rehabilitación.

De igual manera, esta inactividad se reproduce en la promoción pública o privada de construcción de nuevas viviendas protegidas, de donde se obtienen cifras poco relevantes.





- **VIVIENDAS GESTIONADAS POR AVRA, EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

El siguiente grupo de viviendas fue construido por AVRA, en régimen de alquiler y suman un total de 22 viviendas.

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
COLONIA	C/ SOL	22	ALQUILER	MAYO 2013

#### C. VIVIENDAS DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN RÉGIMEN DE VENTA

El siguiente grupo de viviendas fue construidas por iniciativa municipal y autonómica en régimen de venta libre y suman un total de 107 viviendas



(\*) Promovidas por EMUSVIL

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
REINA SOFÍA	RESIDENCIAL REINA SOFÍA	79	VENTA	JUNIO 2012
VILLA JULIANA	CALLE PERPEN N° 16	28	VENTA	MARZO 2011



## DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 23141968  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



Plano de localización de las viviendas sociales en el municipio de La Línea de la Concepción. Elaboración Propia

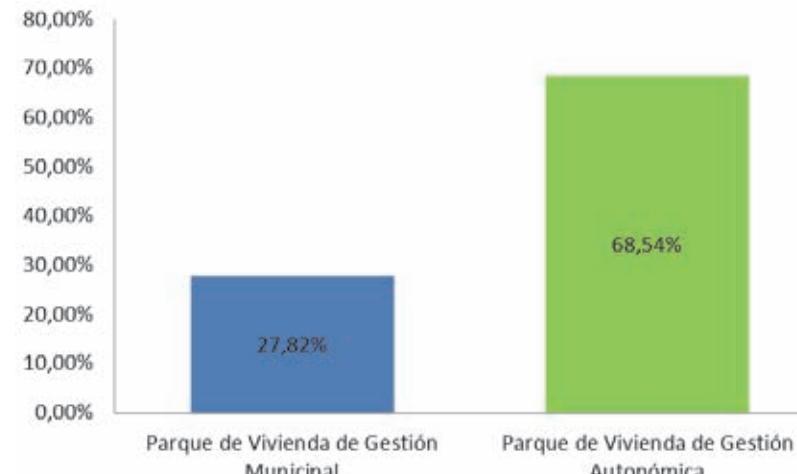


Gráfico comparativo del parque de viviendas de gestión autonómica y municipal. Elaboración Propia

#### En resumen

El parque de vivienda pública en el municipio de la Línea de la Concepción asciende a 6.018 viviendas, distribuidas de la siguiente manera en función del régimen de tenencia:

- El Parque de vivienda de gestión municipal asciende a 1.786 viviendas de las cuales 1.674 viviendas son en régimen de arrendamiento o alquiler y 112 en régimen de venta.
- El Parque de vivienda de gestión autonómica asciende a 4.125 viviendas de las cuales 784 viviendas son en régimen de arrendamiento o alquiler y 3.341 en régimen de acceso diferido.
- El Parque de viviendas de iniciativa municipal y autonómica en régimen de venta asciende a 107 viviendas.

De la tabla anterior se deduce que aproximadamente el 22,54% del total de las viviendas existentes en el municipio fueron, en origen, de gestión pública. Así mismo, es de destacar que el Distrito 1102205 es, en términos relativos, el que cuenta con mayor porcentaje de viviendas de gestión pública ( 58,94%), seguidos del Distrito 1102204 y el Distrito 1102206 con 57,28% y 52,24% respectivamente .

En conclusión, el parque residencial de gestión pública representa en el municipio de La Línea aproximadamente el 25% del total de viviendas principales consideradas (23.704 viviendas). El parque de gestión autonómica representa el 68,54 del total de las viviendas de gestión pública existentes en el municipio y el municipal el 27,81%. Y si relacionamos el parque municipal con el autonómico, este último supera al anterior en más de la mitad, lo que pone de manifiesto la relevancia de la vivienda pública de gestión autonómica en el municipio de La Línea de la Concepción.

Y distribuidas por distrito arroja los siguientes resultados:

DISTRITO	Nº. VIV. DE PROMOCIÓN PÚBLICA	% S/ DISTRITOS	Nº. VIV. TOTALES
Distrito 1102201	905	21,56%	4.197
Distrito 1102202	127	2,78%	4.572
Distrito 1102203	124	1,71%	7.233
Distrito 1102204	1.719	57,28%	3.001
Distrito 1102205	1.869	58,94%	3.171
Distrito 1102206	1.561	52,42%	2.978
Distrito 1102207	0	0,00%	2.816
TOTAL	6.305		27.968

Fuente: Dirección General de Catastro y Servicios Técnicos Municipales. Elaboración propia.



#### 4.5. OTROS GRUPOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

El municipio de la Línea cuenta con otros grupos de viviendas promovidas por el Ayuntamiento, entre los años 1960-1970, que en la actualidad se encuentran en su mayoría en régimen de acceso diferido, nos estamos refiriendo a las siguientes viviendas:

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
HUERTA FAVA	AVD. MARÍA AUXILIADORA	300	ACCESO DIFERIDO	1967-1969
IFACH	C/CALDERÓN DE LA BARCA e C/ IFACH	216	ACCESO DIFERIDO	1968
PADRE PANDELO	C/ PADRE PANDELO	100	ACCESO DIFERIDO	1968
MARÍA GUERRERO	C/ PRIM e AVD. MARÍA GUERRERO	244	ACCESO DIFERIDO	1968-1969
TOTAL		860		

Así mismo, en el municipio se localizan viviendas ejecutadas por el INVIFAS( Instituto de la vivienda de las fuerzas armadas):

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
INVIFAS	AVD. del Ejercito	206	-	1976

Además en el municipio de la Línea se emplazan viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, de promoción privada ejecutadas con anterioridad al 1980. De entre ellas es preciso señalar la promoción de viviendas plurifamiliares conocidas como "Pisos de Periañez", edificados entre los años 60 y 70 del siglo pasado.

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
PISOS DE PERIAÑEZ	C/MÁLAGA	549	VENTA	1960-1970

Tambien, en el municipio también existen otro grupos de viviendas conocido como "viviendas de los maestros", que fueron promovidas por el Ayuntamiento y que en la actualidad cuentan con régimen de acceso diferido y que se relacionan a continuación:

IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº DE VIV.	RÉGIMEN	FECHA DE ADJUD.
SANTA ANA	C/ PRIM	18	ACCESO DIFERIDO	1960
HUERTA FAVA	C/ PINZONES	12	ACCESO DIFERIDO	1965
GIBRALTAR	C/ GIBRALTAR	3	ACCESO DIFERIDO	1962
PABLO PICASO	C/ GUADIARO	7	ACCESO DIFERIDO	1950
N.S. DE LAS MERCEDES	C/MÁLAGA	18	ACCESO DIFERIDO	1970
LA ATUNARA	C/ MAR CASPIO	8	ACCESO DIFERIDO	1970
PEDRO SIMÓN ABRIL	C/ XAUEN	18	ACCESO DIFERIDO	1950
ISABEL LA CATÓLICA	C/GABRIEL MIRÓ	7	ACCESO DIFERIDO	1980
CARLOS V	C/ CONCHA ESPINA	18	ACCESO DIFERIDO	1.960
PAZ	C/ VIRGEN DE LA PALMA	2	ACCESO DIFERIDO	1970
ANTONIO MACHADO	C/ BLANCA DE LOS RÍOS	6	ACCESO DIFERIDO	1970
TOTAL		117		

En resumen el total de viviendas consideradas en este grupo asciende a 1.732 viviendas, distribuidas en los siguientes maneras:

- Viviendas Promovidas por el Ayuntamiento con acceso diferido 860 viviendas
- Viviendas del INFIVAS 206 viviendas
- Pisos de Periañez 549 viviendas
- Viviendas de los Maestros 117 viviendas



Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - C/N: 223141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva

# 5

## LA ESTRUCTURA URBANA Y EL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 5.1 LA ESTRUCTURA URBANA Y LOS BARRIOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL MUNICIPIO.
    - 5.1.1. BARRIO DE EL JUNQUILLO
    - 5.1.2. BARRIO DE SAN PEDRO
    - 5.1.3. BARRIO DE EL CONCHAL
    - 5.1.4. BARRIO SAN JOSÉ- SAN BERNARDO
    - 5.1.5. BARRIO DE LA ATUNARA
  - 5.2 ANÁLISIS DELAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO: ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS.
    - 5.2.1. ANTIGÜEDAD.
    - 5.2.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.
    - 5.2.3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.
    - 5.2.4. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. CUMPLIMENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN.
    - 5.2.5. OTROS DATOS DE LAS VIVIENDAS.
    - 5.2.6. DETECCIÓN DE PRESUNTAS SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.
  - 5.3. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS.
    - 5.3.1. RÉGIMEN DE TENENCIA.
    - 5.3.2. TIPO DE USOS (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO O DESHABITADAS).
  - 5.3.3. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS O VACÍAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.
  - 5.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO.
    - 5.4.1. LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL MUNICIPIO.
    - 5.4.2. STOCK DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO.
    - 5.4.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO.
    - 5.4.4. EL MERCADO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.
      - 5.4.4.1. EL MERCADO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO PROCEDENTES DEL SAREB: VENTA O ALQUILER
      - 5.4.4.2. EL MERCADO DE VIVIENDA PROCEDENTES DE PARTICULARES EN EL MUNICIPIO: VENTA O ALQUILER
    - 5.4.5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MUNICIPIO



**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190B  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



## **5.1 LA ESTRUCTURA URBANA Y LOS BARRIOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL MUNICIPIO.**

La Línea de la Concepción tiene una condición de ciudad frontera y su limitado perímetro ha condicionado su estructura urbana. El centro de la ciudad se localiza al sur, y en dirección norte se desarrolla un ensanche fechado en 1870, que se extiende hasta la plaza de toros.

Los primeros establecimientos de población en La Línea los constituyen un conjunto de casas autoconstruidas vinculadas a parcelas agrícolas, los poblados de pescadores de La Atunara (mar de Levante) y El Espigón (La bahía). Así se formaba el trío de asentamientos que más adelante conformaría la ciudad de La Línea, dedicada fundamentalmente a la pesca y a la agricultura.

Tras la demolición en 1810 de las fortificaciones y baluartes que hasta entonces habían configurado la Línea como plaza fronteriza, el istmo empezaría a poblar de forma no planificada, con viviendas autoconstruidas apoyadas en caminos existentes.

La tipología de vivienda dominante, conocida como casamata, se desarrolla en una planta, alineada a caminos y con patio y pozo; fue la más desarrollada durante principios del siglo XX, configurando un trazado urbano irregular formado por viviendas, caminos y huertos.

En la parte más septentrional se localiza el Barrio de San Pedro, que tiene un tejido bastante irregular con callejuelas apoyadas en antiguos caminos agrícolas. Este barrio está delimitado, al norte por el antiguo camino que va de Colonia a la Atunara, actualmente ocupado por las calles Prim y Blanca de los Ríos. Al oeste por la vía que delimita el centro urbano, conocida como calle Pedreras y al este por la Avenida de Menéndez Pelayo que era un camino que unía el centro de La Línea con la Atunara y el Hospital Municipal localizado en el barrio de San Bernardo.

Sin embargo, las casas de profesionales y comerciantes ricos de la ciudad se asentaban en las calles principales. Se trata de palacetes de dos plantas con fachada alicatada, que destacaban como hitos en medio de una modestísima arquitectura blanca de cal de un solo piso, con tejas y carpinterías baratas pintadas.

A partir de los años veinte del siglo pasado, se creó la primera red de abastecimiento de agua y red de saneamiento. Se consiguió la pavimentación del centro y la cesión por el Estado de una gran zona de equipamientos en San Felipe, donde se proyectó un Parque y la Ciudad Deportiva.

En los años cuarenta, se construyeron las primeras viviendas públicas al final de la calle Gibraltar y después en la Avenida Menéndez Pelayo para trabajadores de Gibraltar, con el objetivo de unir el barrio de la Atunara con el centro urbano de La Línea. Son viviendas de una planta con un aspecto modesto.

En los años cincuenta, se comenzó la construcción de Mondéjar, al oeste de la ciudad, en la que se combinaban tipologías de viviendas unifamiliares adosadas con bloques de tres plantas con jardines. También se hicieron viviendas de promoción privada, como el barrio Periáñez, junto a la plaza de toros, caracterizado por su densidad edificatoria.

En la década de los sesenta, se construyeron dos promociones; Huerta Fava (300 viviendas) y las viviendas y torres de María Guerrero. También el parque Princesa Sofía y la Ciudad Deportiva.

En los años setenta, se realizó una operación para erradicar el chabolismo en El Conchal, y se construyó para ello la gran promoción pública El Junquillo. Paralelamente se construyó el barrio de San Felipe. En esta época se construyeron de nueva planta la mayor parte de equipamientos educativos que hoy existen.

Posteriormente se construyeron las viviendas de Zakra e importantes obras infraestructurales en el municipio como los puertos de La Línea y La Atunara, la ronda norte, así como, la urbanización La Atunara y edificios singulares.

A continuación se recoge una pequeña descripción de los barrios más representativos del municipio de la Línea caracterizados por la antigüedad de la edificación y por las características socioeconómicas de la población que reside en ellos.

### **5.1.1. BARRIO DE EL JUNQUILLO**

El origen del barrio del Junquillo se remite a movimientos de acogida y realojo de las familias chabolistas que provenían del barrio del Conchal, situada al este de la ciudad. La principal promoción es Junquillo, una promoción de viviendas sociales englobadas en un Plan U.V.A (Unidad Vecinal de Acogida) de la década de los setenta.

Este barrio presenta un aspecto muy degradado tanto en su aspecto físico como en su edificatorio, con evidentes síntomas de abandono y falta de mantenimiento, tanto por parte de la administración como de sus residentes, lo que favorece su condición de marginalidad.

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General



Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:12:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

En el barrio del Junquillo conviven diferentes tipologías; por una parte, edificios de viviendas colectiva en bloque abierto y por otra, viviendas unifamiliares desarrolladas en una o dos plantas de altura.

Al norte del Junquillo y separado de este por la calle Virgen del Rosario, se encuentra la promoción de Las Palomeras, conformado por un conjunto de bloques de viviendas colectivas.

Al sur de Junquillo se localiza el barrio de Mondéjar construido en los años 50, presenta tipología de vivienda unifamiliar adosada y bloques de tres plantas de altura.

La ubicación del barrio en las proximidades de la carretera de Cádiz y la carretera de las Industrias, proporcionan al ámbito unas buenas condiciones de accesibilidad.

La condición de barrio planificado implica la existencia de servicios de infraestructuras dignas, lo que no impide que, como consecuencia de la falta de mantenimiento de las mismas, su funcionamiento no sea el óptimo. En efecto, en la actualidad, la red de saneamiento se encuentra en muy mal estado.

La edificación no manifiesta una buena calidad debido a la falta de mantenimiento y a las modificaciones realizadas por los inquilinos al margen de la legalidad, como reformas y ampliaciones, lo que también tiene un impacto negativo en la imagen urbana que proyecta el barrio. No obstante, los criterios racionalistas de las viviendas generan unas condiciones de habitabilidad potencialmente buenas, particularmente en las viviendas unifamiliares.

En origen, se previó un espacio público amplio, con muchos jardines y soportales, sin embargo su aspecto está muy deteriorado, provocado, fundamentalmente, por la falta de mantenimiento, produciendo una imagen general de abandono del espacio público, que se manifiestan en problemas de pavimentación y asfaltado. La falta de conservación ha provocado que la imagen urbana, sea con carácter general, de poca calidad.

El área está dotada de varios equipamientos docentes y religiosos. Carece de la existencia de comercio de proximidad, aunque se encuentra a poca distancia de una gran plataforma comercial.

El principal problema de este barrio es su condición social, al albergar mayoritariamente una población sin recursos o con ingresos inestables, lo que conlleva a una precariedad económica y potenciales situaciones de marginalidad y delincuencia, que provoca que tenga un nivel de vulnerabilidad alto.

### 5.1.2. BARRIO DE SAN PEDRO

El barrio de San Pedro se caracteriza por ser un tejido agrario absorbido por el crecimiento de la ciudad. Su desarrollo data de principios del siglo pasado, cuando se ubican huertos y casas agrícolas junto a caminos antiguos de la ciudad, como la actual calle de San Pedro.

Predomina la tipología de casa con huerto, popularmente conocida como "casa mata", de una sola planta de uso unifamiliar y alineado a vial. Se aprecian dos ámbitos claramente diferenciados. Por una parte, la zona más cercana al centro urbano, en la que se aprecia una morfo tipología irregular con manzanas de forma variable colmatadas por edificaciones de una o dos plantas alineadas a vial, característica de los cascos históricos. Y, por otra, los suelos más alejados del centro, en los que, la trama es más esponjada y se distinguen vacíos en el interior de las manzanas destinados a huertos, que pone de manifiesto su origen agrario.

El barrio cuenta con buena accesibilidad, siendo accesible a través de dos de los caminos del antiguo trazado de la ciudad, la actual calle Pedreras y la calle Prim. Sin embargo, la estructura interna del barrio es muy precaria, debido a la estrechez e irregularidad de las calles que lo conforman.

La edificación se caracteriza por su mal estado de conservación generalizado, particularmente en la parte norte, que, en algunos casos, responde a una edificación con origen en la autoconstrucción.

El barrio se caracteriza por la inexistencia de plazas o espacios libres de encuentro y reunión de sus residentes, así como por la ausencia de zonas ajardinadas. El viario es estrecho y las aceras apenas permiten el paso de una persona y presentan problemas de pavimentación y, en algunos casos, de limpieza.

Otra característica es la escasez de equipamiento tanto de rango ciudad como de proximidad. El único equipamiento de mayor escala es el colegio Santa Ana situado al norte del área.

Con carácter general, el barrio presenta síntomas de degradación, no sólo por la falta de conservación y la mala calidad aparente de las viviendas, sino también por mediocridad del espacio público, como consecuencia de la existencia de viarios en mal estado y la carencia de mobiliario urbano y arbolado.

El nivel socioeconómico del área es medio-bajo, distinguiéndose mayor nivel de vulnerabilidad en la zona más al norte, por ello el nivel de vulnerabilidad es medio, mientras que en la parte más cercana al centro el nivel de vulnerabilidad es bajo.

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:12:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

En el ámbito de San Pedro, se localiza un vacío existente localizado en la zona septentrional, en la que el planeamiento vigente tiene previsto la formulación de un Plan Parcial, sobre el que no existe constancia de que se haya redactado..

### 5.1.3. BARRIO DE EL CONCHAL

El barrio del Conchal se encuentra en la zona sureste de la ciudad, iniciando el paseo marítimo de la Playa de Levante.

El barrio está formado por un tejido desestructurado y una edificación residencial muy heterogénea. El ámbito presenta un gran vacío urbano, la mayoría de las edificaciones se asientan en los bordes, con la finalidad de aprovechar la accesibilidad directa desde las vías que la rodean. El referido vacío urbano en su interior, resulta poco atractivo al desarrollo inmobiliario, por la proximidad, presumiblemente, de áreas con alta marginalidad. Se recuerda que sobre dicho vacío se asentaban un gran número de chabolas que fueron desmanteladas tras la construcción del Junquillo, viviendas sociales de los años 70 que en un origen se construyeron para erradicar el chabolismo imperante en el área. Esta zona sigue presentando problemas de propiedad que dificultan su gestión, desarrollo y urbanización.

El ámbito, comprende el Barrio del Conchal propiamente dicho y el Grupo de Viviendas Huerta Fava. La parte más oriental del barrio, como se ha puesto de manifiesto anteriormente era una zona tradicionalmente chabolista, donde ya en los tiempos de la emigración a América se instalaban los campamentos provisionales en espera a la salida de los barcos transatlánticos. Estos campamentos generaron una actividad lucrativa significativa que provocó la aparición de núcleos importantes de vivienda autoconstruida, surgida como consolidación de población chabolista.

Sobre los referidos terrenos correspondientes al gran vacío urbano se redactó un plan parcial y proyecto de urbanización, de conformidad con el planeamiento vigente, lo cierto es que en la actualidad las obras de urbanización no se encuentran totalmente finalizadas y menos aún recepcionadas por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, es preciso señalar que la ubicación del barrio y la existencia de un relevante vacío en su interior, permitirá plantear propuestas de intervención que contribuyan a mejorar y activar los valores de esta zona y su relación con el paseo marítimo y con el frente costero de la ciudad.

En 1954 se construyeron las primeras casas de pisos "sociales" de La Línea, los bloques Blas Pérez; luego se continuó el desarrollo por la Obra Sindical del Hogar en los terrenos del Conchal y se hizo la extensa barriada de San Bernardo.

El acceso al ámbito se encuentra garantizada a través de la avenida del Ejército, que aporta a la zona elevadas dosis de accesibilidad.

Las edificaciones existentes en la zona son de muy diversas características tipológicas, desde bloques de cuatro alturas, viviendas unifamiliares de una planta, hasta grupos de vivendas autoconstruidas. También existen viviendas unifamiliares de nueva construcción en el entorno del gran vacío urbano, lo que genera una imagen urbana muy dispar y heterogénea.

En relación con el espacio edificado, éste responde a una dualidad caracterizada, por una parte, por la existencia de viviendas con un aparente mal estado de conservación y, por otra, por edificaciones en condiciones óptimas.

La densidad de esta área es muy baja, debida a la gran superficie de vacíos urbanos existentes.

En la manzana que se apoya en la avenida María Auxiliadora se localizan dos colegios y un instituto. El resto del área carece de equipamientos. A diferencia del barrio de San José, situado al norte, que se encuentra mejor dotado. Lo mismo ocurre con el sur del Área, en la franja que la separa del parque de Reina Sofía, donde se localizan gran número de equipamientos.

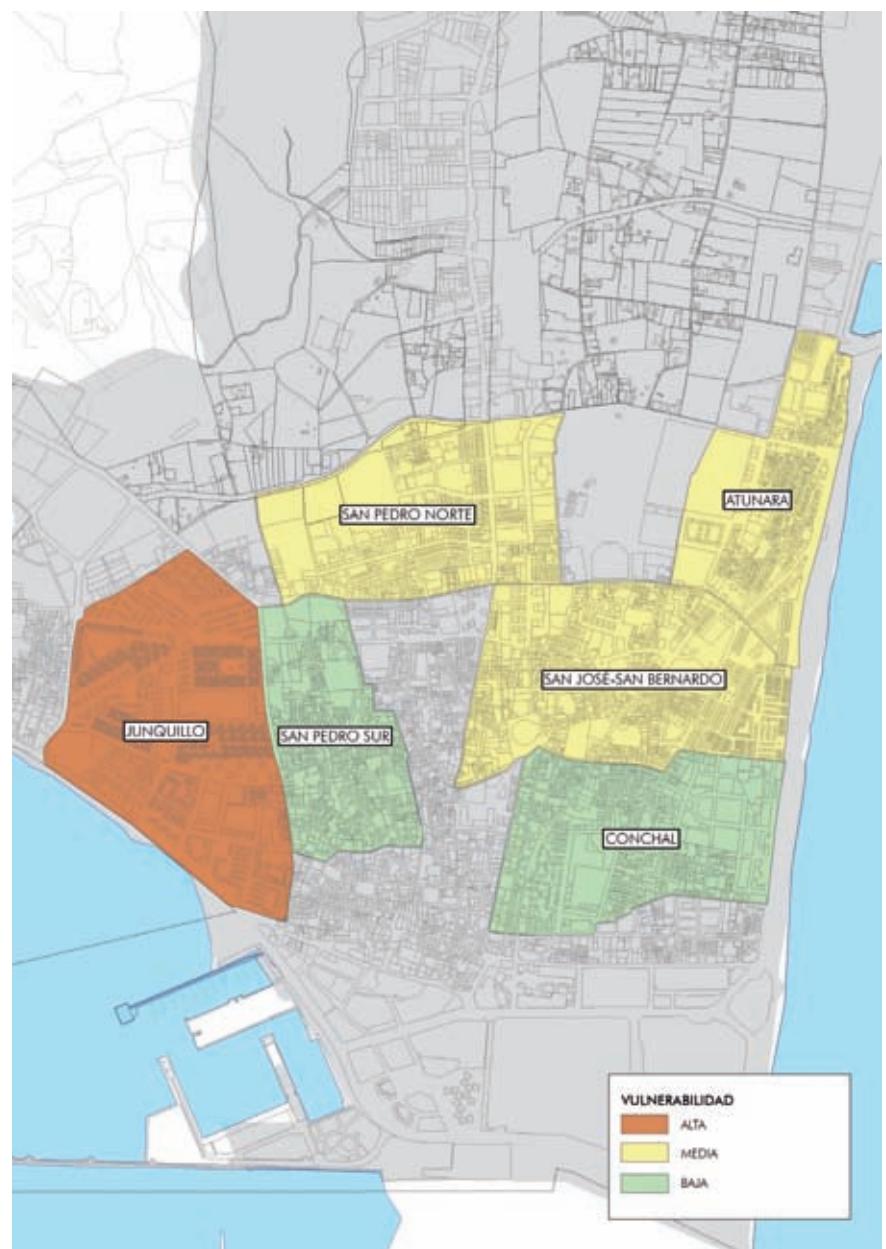
Es de resaltar que la imagen urbana que proyecta el barrio está degradada, a pesar de su buena posición geográfica dentro de la ciudad y de su proximidad al mar.

La deficiencia general en este barrio radica en la falta de recursos de sus habitantes e ingresos inestables, lo que ocasiona que el nivel de vulnerabilidad sea bajo. Es preciso destacar el ámbito conocido con "Pisos de Periñéz", caracterizado por presentar elevadas dosis de vulnerabilidad.

### 5.1.4. BARRIO SAN JOSÉ- SAN BERNARDO

Constituido por los barrios de San José y San Bernardo, el barrio sirve de nexo de unión entre el casco antiguo y el barrio de la Atunara

El Barrio de San José está constituido por manzanas de gran tamaño, colmatadas y en mal estado. Presenta un trazado irregular a ambos lados de la calle Gibraltar. Es una zona muy heterogénea en la que conviven edificaciones con cinco plantas de altura con casas de una o dos plantas. Se pueden apreciar algunos tramos de la calle Gibraltar muy degradados, así como, el ámbito en el entorno del Hospital.



El barrio de San Bernardo surge como barrio de promoción pública de la "Obra Sindical del Hogar" en los años cuarenta, para acoger a los trabajadores que desarrollaban su actividad en la ciudad de Gibraltar, conforman un conjunto de viviendas que dan frente al paseo marítimo, con mala calidad edificatoria.

La Avenida Menéndez Pelayo conecta el interior del barrio con el centro de la Ciudad. Además, el área está delimitada por algunas de las vías principales de la ciudad, el Paseo Marítimo y la calle Blanca de los Ríos. No obstante, el viario que resuelve la movilidad en el interior del mismo tiene problemas de anchura y aceras estrechas, lo que genera complicaciones de accesibilidad interior.

La calidad de la edificación es muy mala en toda el área. Además de la mala calidad de las viviendas, en las que se aprecia una clara falta de mantenimiento.

En el área se localiza un equipamiento sanitario de rango ciudad, concretamente el hospital de La Línea.

La calidad del espacio público es mala, apenas hay lugares de reunión, ni espacios de estancia y se detectan carencias de arbolado y mobiliario urbano. El viario y las aceras se encuentran en muy mal estado de conservación.

La ausencia de arbolado y zonas verdes, la mala calidad de los pavimentos y de la edificación, generan que el medio ambiente urbano del barrio pueda calificarse de mediocre, a pesar de sus posibilidades, como consecuencia de la posición que ocupa el barrio dentro de la ciudad.

Finalmente, es preciso señalar que en San Bernardo la población residente se caracteriza por contar con bajos recursos. lo que ocasiona que el nivel de vulnerabilidad sea medio.

### 5.1.5. BARRIO DE LA ATUNARA

El barrio de La Atunara se localiza en la zona nordeste de la ciudad, se trata de un área comprendida entre el paseo marítimo de la Playa de Levante y la calle Ter. La avenida de Cartagena aporta importantes dosis de accesibilidad al área y lo divide en dos partes claramente diferenciadas. Se trata de un barrio con una marcada directriz longitudinal, formado por un tejido mayoritariamente colmatado de viviendas unifamiliares autoconstruidas, en la que la estructura viaria tiene un claro carácter residual. La mayoría de las viviendas son casas bajas tradicionales de una o dos alturas en régimen de autoconstrucción, aunque también se pueden apreciar bloques en alturas de viviendas plurifamiliares. En origen, el barrio de la Atunara corresponde a un antiguo barrio de pescadores, que ha

sido colmatado por edificaciones que han modificados sus condiciones morfológicas -tipológicas primitivas. Lo que ha provocado que el barrio pierda su condición original y comience a acoger población con bajos recursos y empiecen a proliferar los hogares con riesgos de vulnerabilidad y exclusión social.

La calidad del parque edificado es regular; la mayor parte de las edificaciones del área presentan deficiencias, tanto en su calidad física como en su capacidad superficial; son por lo general pequeñas viviendas de bajas prestaciones, aunque paradójicamente algunas de ellas tienen aparentemente buen aspecto. El ámbito también tiene problemas infraestructurales de saneamiento.

Los equipamientos de proximidad son escasos, debido al origen del barrio como núcleo pesquero. Cuenta con un colegio público y la Iglesia del Carmen.

La calidad del espacio público también es poco significativa. El hacinamiento de las edificaciones hace que el espacio público se reduzca exclusivamente al necesario para permitir los accesos a las viviendas. Tan sólo, el paseo marítimo, es el único espacio con el que cuenta los residentes en el área como lugar de encuentro y relación. Alberga población con bajos recursos y proliferen los hogares con riesgo de vulnerabilidad; en consecuencia el nivel de vulnerabilidad sea medio.

## 5.2 ANÁLISIS DELAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO: ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

### 5.2.1. ANTIGÜEDAD.

El Censo de Población y Vivienda del 2011, además de por tipología, agrupa a las viviendas en función de su fecha de construcción, agregándola por períodos temporales, que en la mayoría de los casos coincide con los intercensales.

En base a los referidos datos, se puede determinar que se conservan en la actualidad en La Línea de la Concepción, 12.159 edificios, de los cuales 11.956 se encuentran destinados principal o exclusivamente a viviendas.

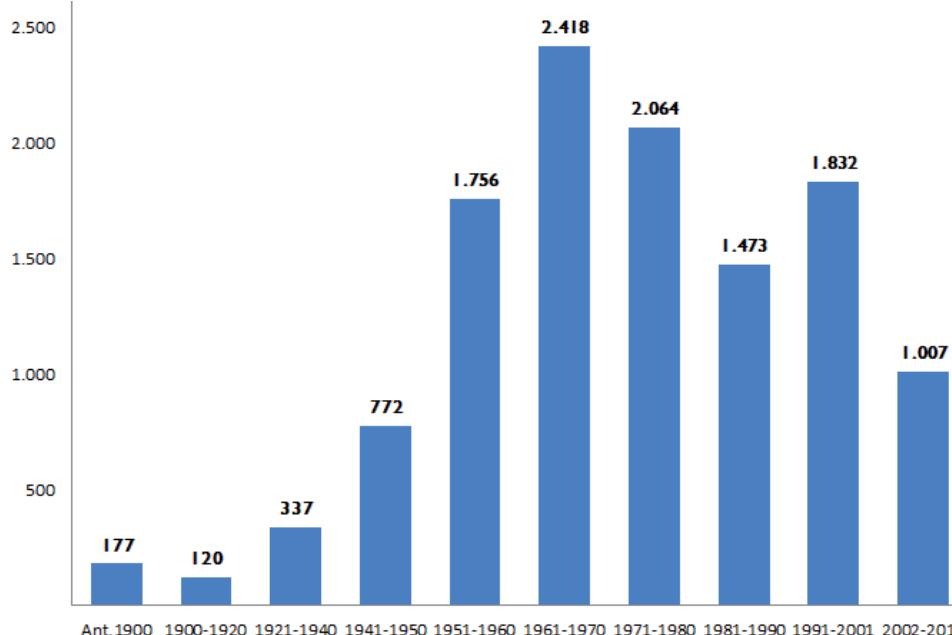
Es preciso señalar que entre los años 1900 y 2011 respectivamente, se han construido la mayor parte del parque edificado del municipio. En efecto, durante el periodo analizado, se conservan un total de 11.956 edificios destinados a viviendas, y se pueden distinguir dos etapas claramente diferenciadas:

## DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

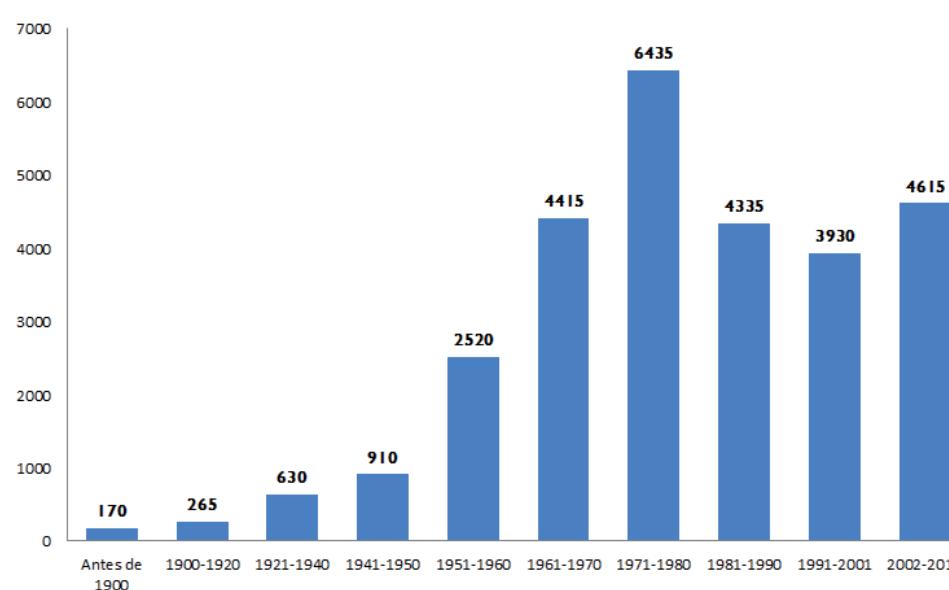
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - OIN 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

Grafico 1.Total de Edificios destinados principalmente a viviendas por fecha de construcción. Datos Absolutos.



Fuente: IECA Censos de Población y Vivienda del Ine2011. Elaboración propia.

Gráfico2. Total de viviendas por fecha de construcción. Datos Absolutos.



Fuente Censos de Población y Vivienda del Ine2011. Elaboración propia. El número total de viviendas 28.720 incluye 495 unidades de las que no hay constancia del año de construcción.

- Por una parte, un primer periodo en el que se produjo un aumento constante pero débil desde el punto de vista cuantitativo de los edificios destinados a viviendas, que se prolongaría durante toda la primera mitad del siglo XX(hasta 1950), sin llegar nunca a superar las 800 edificaciones destinadas principalmente a vivienda por ciclo analizado.

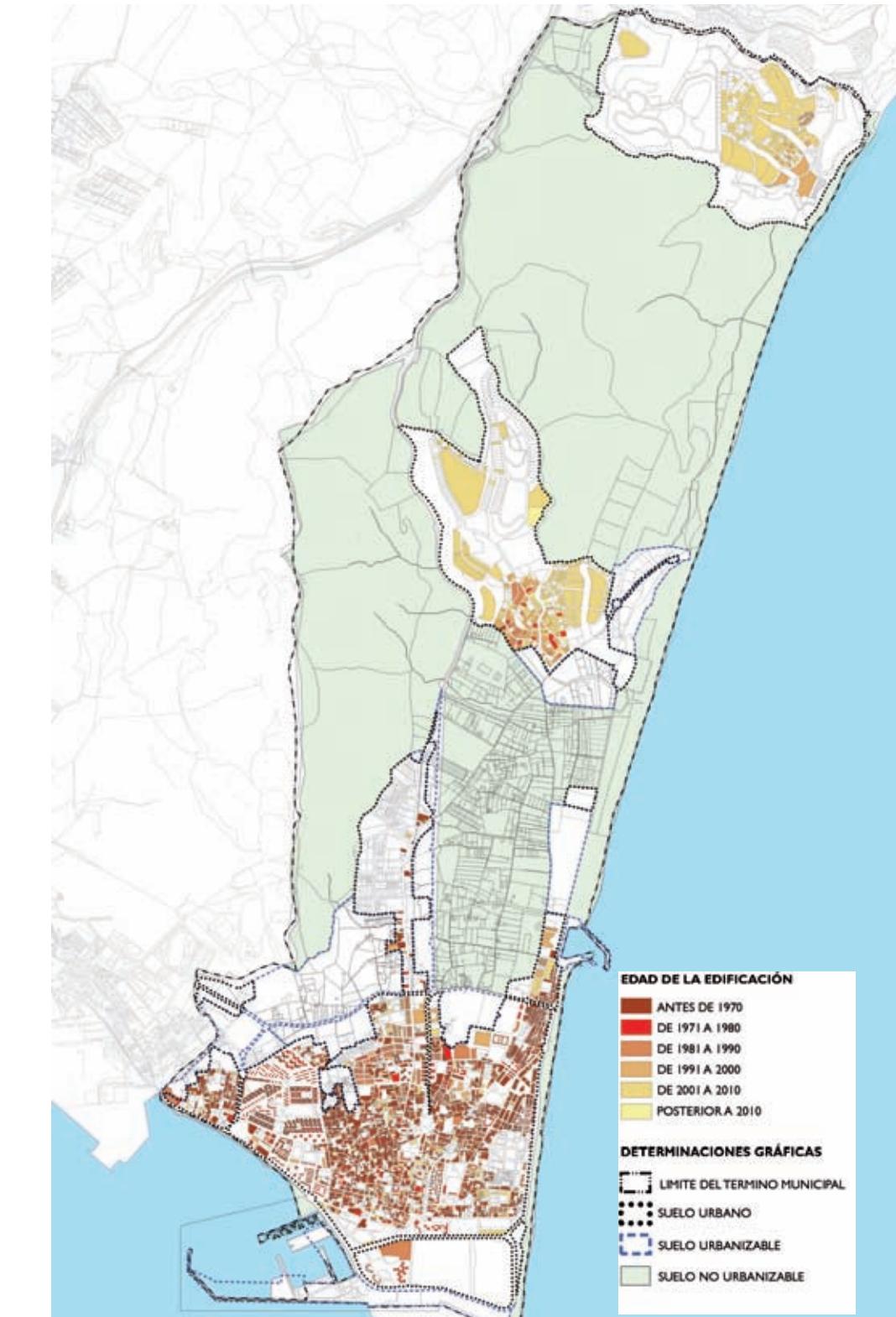
- Y, por otra, a partir de 1951, comienza su intensificación con valores muy por encima de los registrados con anterioridad, hasta alcanzar valores tan significativos como el alcanzado en la década (1961-1970 y 1971-1981) que asciende a 2.418 y 2.064 edificaciones respectivamente destinadas a viviendas.

El referido parque edificado (12.159 edificios), en el municipio de La Línea de la Concepción, según el Censo del 2011, alberga un total de 28.720 viviendas, tanto principales como no principales, lo que representa una media de 2,36 viviendas por edificio.

Es preciso señalar, que una parte del número de edificios conservados en la actualidad se construyeron entre las décadas de los 60 y los 80 (4.482 unidades) que representan un 37,48% del total de las edificaciones consideradas destinadas exclusivamente a viviendas y albergan la mayor parte de las viviendas construidas en el municipio, 10.850 viviendas, que suponen el 37,77% del total de viviendas contempladas.

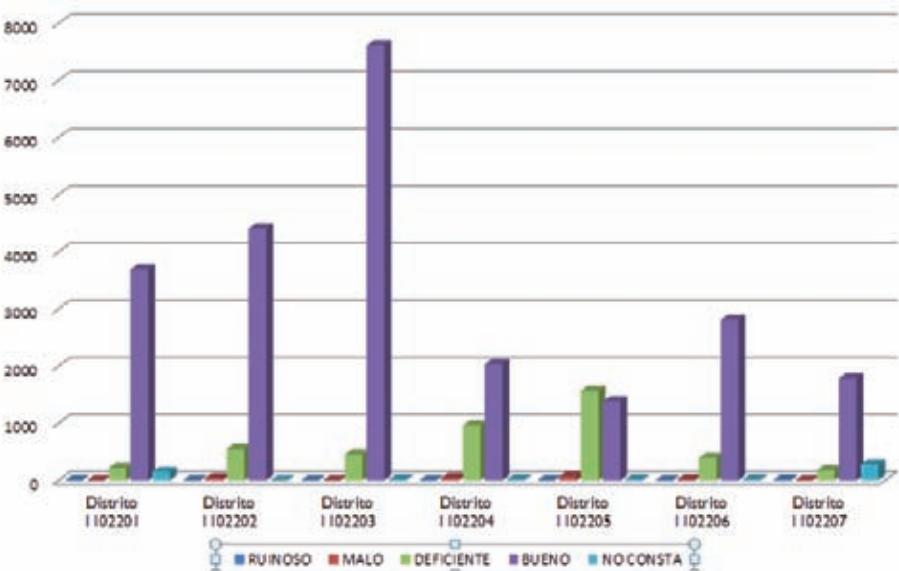
Así mismo, el número de **edificaciones construidas con anterioridad a 1981** asciende a 7.644 unidades, que albergan un total de 15.345 viviendas, que suponen el 53,42% de total de las viviendas contempladas y sobre las que se considera conveniente la mejora, entre otras cuestiones, de la eficiencia energética. Puesto que, cuando se construyeron, estas medidas no resultaban obligatorias. En todo caso, estas mejoras se consideran necesarias en aras a conseguir un modelo urbano del municipio lo más sostenible posible.

Por último, el número de edificaciones con más de 50 años de antigüedad, es decir, **construidas con anterioridad a 1968** es aproximadamente (5.580 unidades) que representa el 46,6%. Dichas edificaciones albergan un total de 8.910 viviendas, que suponen en el municipio el 31% de las viviendas consideradas.



Plano de edad de la edificación en el municipio de La Línea de la Concepción. Elaboración Propia

Gráfico. Estado de Conservación del número de viviendas en cada uno de los distritos de la La Línea de la Concepción. Valores relativos.



Fuente IECA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia.



## 5.2.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El Censo de Población y Viviendas aporta una información sobre los problemas de la vivienda, referidos tanto a la propia edificación, como a su entorno, lo que constituye un importante referente para el Documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Así, por ejemplo, clasifica las viviendas según su estado en: Ruinoso, Malo, Deficiente, o Bueno; y simultáneamente recoge las percepciones de los vecinos sobre algunos déficits (malas comunicaciones, falta de espacios verdes) o impactos (excesivo ruido, contaminación, falta de limpieza en las calles) a los que se ven sometidos, etc.

La explotación de los datos del Censo de 2011 en relación con el estado de conservación de la edificación arroja los siguientes resultados:

MUNICIPIO	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	RUINOSO	MALO	ALGUNA DEFIC.	BUENO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	19(*)	150	1.707	10.089

(\*) Se presupone que dichas edificaciones cuentan con expediente administrativo de ruina.

Fuente IECA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia.

A pesar de que, como se puso de manifiesto en el apartado anterior, el parque edificado del municipio se caracteriza por la antigüedad de su fecha de construcción, superando más del 40% de las edificaciones los 50 años de antigüedad. Sin embargo, analizando los datos que ofrece el Censo del 2011 sobre el estado de los edificios de La Línea de la Concepción, en general se aprecia lo que se podría considerar como "buena salud de su parque de viviendas", puesto que en la localidad, las edificaciones que están en estado ruinoso o malo son el 0,16 % y el 1,25 % respectivamente, de las 11.956 edificaciones cuantificadas destinadas principalmente a viviendas. Algo mayores son los porcentajes de los edificios que presentan alguna deficiencia (sin llegar a determinar el Censo en qué consiste), que suponen el 15,69% del total de edificios considerados en el municipio.

La suma de las tres categorías, da como resultado que el 15,69% de los edificios destinados principalmente a viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción no presentan un buen estado de conservación. Esta priori poca importancia cuantitativa de la cuestión, no debe hacer obviar un problema, a tener en cuenta, relativo al incumplimiento de las condiciones técnicas de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, que caracteriza a más de la mitad del parque edificado del municipio como consecuencia de su antigüedad constructiva.

Este problema, con carácter general, afecta a los sectores sociales más débiles (ancianos, personas en riesgos de exclusión social, inmigrantes...), por lo que la solución al mismo pasa por arbitrar medidas que coadyuven a la dignificación de las edificaciones que albergan a sus viviendas evitando que proliferen en el municipio problemas de marginalidad o exclusión social.

Conocido el estado de la edificación, es preciso cruzar esa información con el número de viviendas existentes en el municipio de La Línea de la Concepción (que asciende a 28.720 viviendas, según el Censo del 2011), así como, con los Distritos donde se encuentran ubicadas.

Tabla. Estado de Conservación del número de viviendas en cada uno de los distritos de la La Línea de la Concepción. Valores absolutos.

DISTRITO	RUINOSO	MALO	DEFICIENTE	BUENO	NO CONSTA
Distrito 1102201	0	0	220	3.695	150
Distrito 1102202	0	35*	550	4.410	0
Distrito 1102203	0	0	455	7.615	15*
Distrito 1102204	0	40*	965	2.035	15*
Distrito 1102205	0	65	1.565	1.385	15*
Distrito 1102206	0	15*	395	2.810	15*
Distrito 1102207	10*	0	180	1.785	280
TOTAL	10*	150	4.330	23.735	490

(\*) Pueden contener errores elevados de muestreo.

Fuente IECA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia.

Tabla. Estado de Conservación del número de viviendas en cada uno de los distritos de la La Línea de la Concepción. Valores relativos.

DISTRITO	RUINOSO	MALO	DEFICIENTE	BUENO	NO CONSTA
Distrito 1102201	0	0	0,77%	12,87%	0,52%
Distrito 1102202	0	0,12%*	1,92%	15,36%	0
Distrito 1102203	0	0	1,58%	26,51%	0,05%*
Distrito 1102204	0	0,14%*	3,36%	7,09%	0,05%*
Distrito 1102205	0	0,23%	5,45%	4,82%	0,05%*
Distrito 1102206	0	0,05%*	1,38%	9,78%	0,05%*
Distrito 1102207	0,03%*	0	0,63%	6,22%	0,97%
TOTAL	0,03%*	0,52%	15,08%	82,64%	1,71%

(\*) Pueden contener errores elevados de muestreo.

Fuente IECA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia.



Del análisis de las referidas variables se puede extraer las siguientes conclusiones:

- El distrito 1102207 se caracteriza por albergar el mayor número de viviendas en estado ruinoso o con expediente administrativo de ruina, que representa el 0,03% del total de viviendas, a diferencia del resto de distrito en los que no se ha identificado ninguna edificación en esta circunstancia.
- El distrito que más vivienda en mal estado alberga es el 1102205 con un porcentaje en torno al 0,23%.
- El distrito 1102205, es el que cuenta con mayor número de viviendas en edificaciones con deficiente (1.565 viviendas), que suponen un 5,45% del total de viviendas consideradas, seguido del distrito 1102204 con 965 viviendas que representa el 3,63%. Como consecuencia de que engloba los grupos de viviendas de Uva y Mirasierra que presentan deficiencias derivadas tanto de su antigüedad como de la falta de mantenimiento.

En consecuencia, son los distritos 1102204 y 1102205, en los que el estado de la salud de su parque de viviendas se puede considerar más preocupante y sobre los que el futuro PMVS del municipio deberá proponer actuaciones con la finalidad de corregir esta situación.

A pesar de los datos anteriores, la imagen urbana del municipio, cuenta con barrios en los que el estado de la edificación presenta carencias significativas; nos estamos refiriendo concretamente a determinados grupos de edificaciones localizadas en los Barrios del Junquillo-Mirasierra, San José-San Bernardo y la Atunara.

En efecto, en el Barrio del Junquillo se han podido identificar promociones de viviendas sociales, con síntomas de degradación importantes. Así mismo, el barrio de San José cuenta a ambos lados de la calle Gibraltar con la existencia de una zona muy heterogénea en la que conviven bloques de cinco plantas de altura, con viviendas unifamiliares. La tipología correspondiente a la vivienda unifamiliar se encuentra en algunos casos muy deteriorada y muchas de ellas se pueden considerar infraviviendas. También, es destacable, en el Barrio de San José-San Bernardo, el grupo de viviendas sociales localizadas en el entorno de la calle Olvera que ofrecen un aspecto muy deteriorado, a lo que hay que sumar la existencia de personas en riesgo de exclusión social. En una situación similar parece encontrarse el barrio de La Atunara, donde la mediocre imagen urbana del parque

edificado se ve acompañada por ser una zona de gran marginalidad y exclusión social.

### 5.2.3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

#### A. ACCESIBILIDAD.

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Esta característica del edificio se encuentra relacionada, entre otras cuestiones con la disposición o no de ascensor.

Tabla de Edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas según la accesibilidad.

MUNICIPIO	ACCESIBLE	NO ACCESIBLE	TOTAL
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	2.291	9.665	12.159

Fuente IECA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia

De la tabla anterior se deduce que del total de las edificaciones existentes en el municipio de la Línea de la Concepción (12.159), no son accesibles un total de 9.665, que representan un 79,84%.

Así mismo, resulta interesante conocer la accesibilidad del parque de viviendas del municipio a nivel de distrito.

Tabla. Accesibilidad de las viviendas tanto principales como no principales en cada uno de los distritos de la La Línea de la Concepción. Valores absolutos.

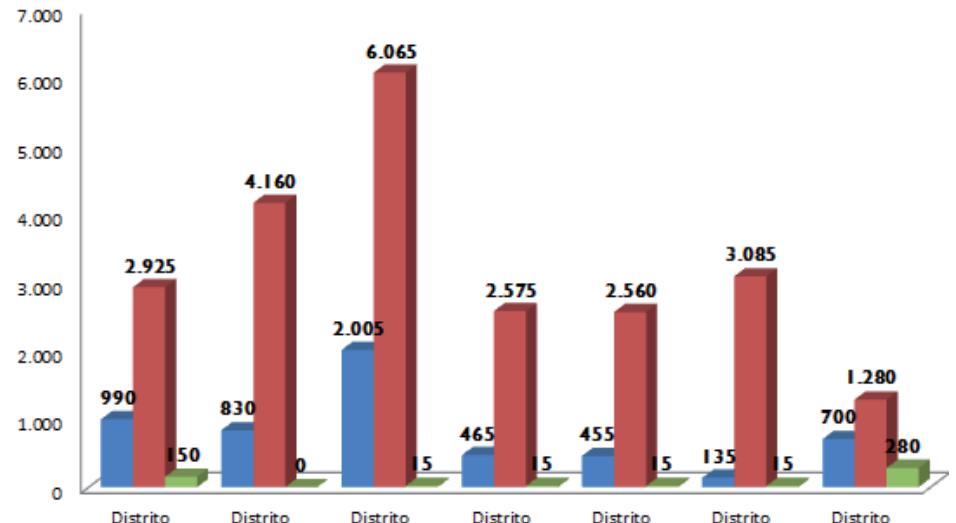
	ACCESIBLE	NO ACCESIBLE	NO CONSTA
Distrito 1102201	990	2925	150
Distrito 1102202	830	4160	0
Distrito 1102203	2005	6065	15*
Distrito 1102204	465	2575	15*
Distrito 1102205	455	2560	15*
Distrito 1102206	135	3085	15*
Distrito 1102207	700	1280	280
<b>TOTAL</b>	<b>5585</b>	<b>22650</b>	<b>490</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

(\*) Pueden contener errores elevados de muestreo.

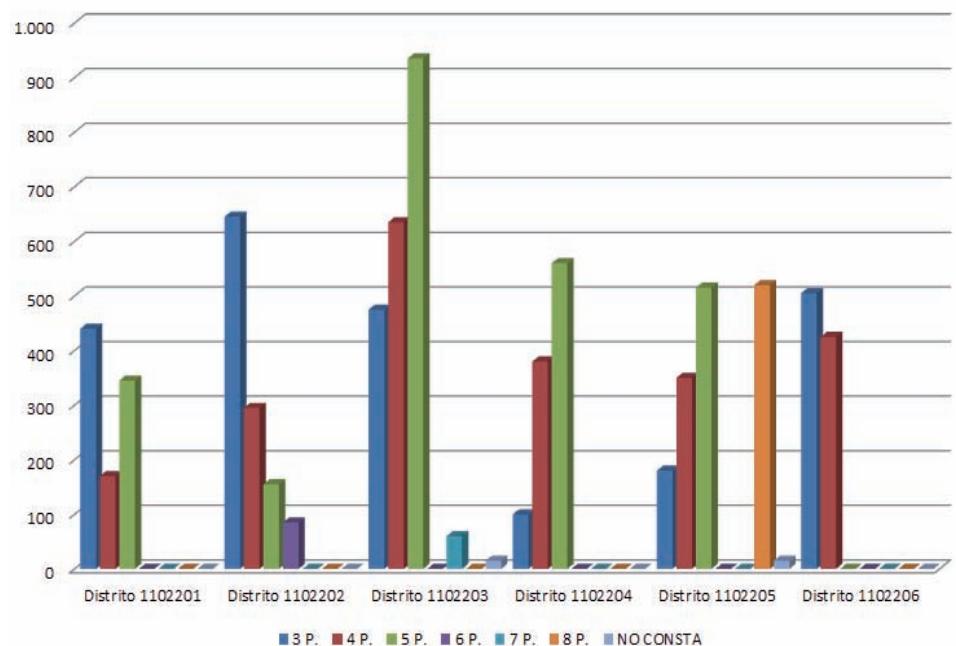


Gráfico. Accesibilidad de las viviendas tanto principales como no principales en cada uno de los distritos de La Línea de la Concepción.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Gráfico. Viviendas sin ascensor, con más de tres plantas de altura.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Tabla. Accesibilidad de las viviendas tanto principales como no principales en cada uno de los distritos de La Línea de la Concepción. Valores relativos.

	ACCESIBLE	NO ACCESIBLE	NO CONSTA
Distrito 1102201	3,45%	10,18%	0,52%
Distrito 1102202	2,89%	14,48%	0
Distrito 1102203	6,98%	21,12%	0,05%*
Distrito 1102204	1,62%	8,97%	0,05%*
Distrito 1102205	1,58%	8,91%	0,05%*
Distrito 1102206	0,47%	10,74%	0,05%*
Distrito 1102207	2,44%	4,46%	0,97%
TOTAL	19,45%	78,86%	1,71%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

(\*). Pueden contener errores elevados de muestreo.

De la tabla anterior se deduce que en el municipio de La Línea de la Concepción del total de viviendas consideradas (28.720 viviendas), solamente 5.585 viviendas son accesibles desde la calle, es decir, aproximadamente un 19,45%, el resto, el 78,86%, no son accesibles, bien porque no lo son (22.650 viviendas) o, porque no hay constancia de su posibilidad (490 viviendas).

Del gráfico anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Con carácter general, en todos los distritos de La Línea de la Concepción predominan los edificios no accesibles frente a los accesibles.
- En particular, es el distrito 1102203 el que cuenta con un mayor porcentaje de viviendas no accesibles (21,12%), seguido del distrito 1102202 (14,48%).

Lo cierto es que el problema de la accesibilidad se incrementa en edificaciones con altura igual o superiores a tres plantas, si éstas no disponen de ascensor.

#### B. EDIFICIOS SIN ASCENSOR CON MÁS DE TRES PLANTAS.

Los datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda del 2011 ofrecen información sobre el sobre viviendas en edificaciones con más de tres plantas de altura que se recogen en la siguiente tabla, en la que en el distrito 1404207 no existen datos recogidos en el muestreo.

DISTRITO	3 P.	4 P.	5 P.	6 P.	7 P.	8 P.	NO CONSTA
Distrito 1102201	815	440	455	220	225	400	0
Distrito 1102202	740	965	450	255	320	175	0
Distrito 1102203	635	1065	1630	110	630	120	15
Distrito 1102204	220	425	570	0	0	0	0
Distrito 1102205	195	620	655	0	0	520	15
Distrito 1102206	505	535	335	0	0	0	0
TOTAL	3.115	4.050	4.100	580	1.175	1.215	30

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ofrece información sobre el número de edificios por número de plantas con disponibilidad o no de ascensor, según se recoge en la siguiente tabla;

ASCENSOR	3 P.	4 P.	5 P.	6 P.	7 P.	8 P.	9 P.	10 P.	TOTAL
CON ASCENSOR	58	146	115	35	37	39	10	48	488
SIN ASCENSOR	540	297	256	10	2	31	-	1	1.137

Fuente IECA: Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE

Así mismo, en el Censo del 2011 se pueden explotar datos relativos a las viviendas localizadas en edificios sin ascensor con más de tres plantas de altura, cuyos resultados se recogen en la siguiente tabla y en la que en el distrito 1404207 no existen datos recogidos en el muestreo.

DISTRITO	3 P.	4 P.	5 P.	6 P.	7 P.	8 P.	NO CONSTA
Distrito 1102201	440	170	345	0	0	0	0
Distrito 1102202	645	295	155	85	0	0	0
Distrito 1102203	475	635	935	0	60	0	15
Distrito 1102204	100	380	560	0	0	0	0
Distrito 1102205	180	350	515	0	0	520	15
Distrito 1102206	505	425	0	0	0	0	0
TOTAL	2.345	2.255	2.510	85	60	520	30

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Del gráfico anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de tres plantas de altura asciende (3.115 viviendas), de las cuales no cuentan con ascensor un total de 2.345 viviendas, que suponen el 75,28% del total de las edificaciones con 3 plantas de alturas existentes en el municipio según el Censo de Población y Vivienda de 2011. Cabe



señalarse que el distrito 1404202 es el que cuenta con más número de viviendas con tres plantas sin ascensor (645 viviendas) que supone un 27,51% del total de viviendas sin ascensor considerada (2.345 viviendas). En los demás distrito, a excepción del **distrito 1404207** donde no existen muestras suficientes según el censo 2011, destacan los distritos 1404203 y 1404206, con porcentajes del 20,26% y el 21,54% respectivamente.

- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de cuatro plantas de altura asciende (4.050 viviendas), de la cuales no cuentan con ascensor, un total de 2.255 viviendas, que suponen el 55,68% del total de las edificaciones con 4 plantas de altura existentes en el municipio. Es preciso destacar, por una parte, que el distrito 1404203 es el que cuenta con más número de viviendas con cuatro plantas sin ascensor (635 viviendas) que supone un 28,16% del total de viviendas consideradas (2.255 viviendas) y, por otra, que el **distrito 1404201** es el que menor número de viviendas de cuatro plantas sin ascensor alberga (170) que representa un 7,54%, debido a que en dicho distrito predominan las edificaciones de tres plantas de altura. En los demás distritos analizados el porcentaje de viviendas con cuatro plantas de altura sin ascensor sigue manteniéndose elevado alcanzando porcentajes comprendidos entre el 13% y el 19%.
- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de cinco plantas de altura asciende (4.100 viviendas), de la cuales no cuentan con ascensor, un total de 2.510 viviendas, que suponen el 61,22% del total de las edificaciones con 5 plantas de altura existentes en el municipio. Es preciso destacar, que el **distrito 1404203** es el que cuenta con mayor número de viviendas con cinco plantas sin ascensor (935 viviendas) que supone un 37,25% del total de viviendas consideradas (2.510 viviendas), por ser el distrito que alberga mayor número de viviendas en edificaciones con cinco plantas de altura.
- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de seis plantas de altura asciende 580 viviendas), de la cuales no cuentan con ascensor, un total de 85 viviendas, que suponen el 14,66% del total de las edificaciones con 6 plantas de altura existentes en el municipio. Es preciso destacar, que el **distrito 1404202** es el que cuenta con mayor número de viviendas con seis plantas sin ascensor (85 viviendas) que supone un 100% del total de viviendas consideradas (85 viviendas), como consecuencia de ser el

distrito que alberga mayor número de viviendas en edificaciones con seis plantas de altura. Es preciso señalar que en el resto de los distritos en los que se han identificado edificaciones con seis planta de altura, todas ellas cuentan con ascensor.

- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de siete plantas de altura asciende 1.175 viviendas), de la cuales no cuentan con ascensor, un total de 60 viviendas, que suponen el 5,11% del total de las edificaciones con 7 plantas de altura existentes en el municipio. Es preciso destacar, que el **distrito 1404203** es el que cuenta con mayor número de viviendas con siete plantas sin ascensor (60 viviendas) que supone un 100% del total de viviendas consideradas (60 viviendas), como consecuencia de ser el distrito que alberga mayor número de viviendas en edificaciones con siete plantas de altura. Es preciso señalar que en el resto de los distritos en los que se han identificado edificaciones con seis planta de altura, todas ellas cuentan con ascensor.
- El total de viviendas en el municipio de La Línea de la Concepción en edificaciones de ocho plantas de altura asciende 1.215 viviendas), de la cuales no cuentan con ascensor, un total de 520 viviendas, que suponen el 42,80% del total de las edificaciones con 8 plantas de altura existentes en el municipio. Es preciso destacar, que el **distrito 1404205** es el que cuenta con mayor número de viviendas con ocho plantas sin ascensor (520 viviendas) que supone un 100% del total de viviendas consideradas (520 viviendas) y los más significativo es que todas las viviendas identificadas en este distrito que se encuentran localizadas en edificaciones con ocho plantas no cuentan con ascensor. A diferencia de las viviendas edificaciones identificadas con ocho plantas de altura en el resto de los distritos en las que todas ellas cuentan con ascensor.

En consecuencia, en el municipio de La Línea de la Concepción el mayor número de viviendas en edificaciones con más de tres plantas se localiza en edificios de 4 y 5 plantas, que representan el 28,39% y el 28,74% respectivamente del total de las consideradas (14.265 viviendas). Es preciso señalar que más de la mitad de las viviendas localizadas en edificaciones con cuatro o cinco plantas de altura no cuentan con ascensor, lo que pone de manifiesto problemas de accesibilidad en el parque residencial.

Aunque el porcentaje alcanzado por las viviendas con ocho plantas sin ascensor resulta significativo, lo cierto es que el número de viviendas ubicadas en edificios con ocho plantas de altura (1.215) no es significativo, representando un 8,52% de las viviendas consideradas.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.



En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 275141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

El problema de accesibilidad detectado unido, en algunos casos, al progresivo envejecimiento de la población implica, a priori, un problema social importante, que deberá ser abordado en el futuro PMVS a fin de garantizar un uso adecuado del parque residencial existente.

#### 5.2.4. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN.

En este apartado, el análisis se ha basado en las instalaciones y servicios de los edificios, examinando si éstos cuentan con suministro de abastecimiento de agua, alcantarillado o no. El abastecimiento y saneamiento constituyen servicios urbanísticos básicos con los que debe contar una parcela, según el marco legal vigente en Andalucía, para que la parcela cuente con la condición de solar (artículo 45 de la LOUA).

En cuanto al sistema del suministro de agua:

	Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado
Distrito 1102201	3.090	185
Distrito 1102202	4.015	60*
Distrito 1102203	7.020	320
Distrito 1102204	2.685	15*
Distrito 1102205	2.405	80
Distrito 1102206	2.750	125
Distrito 1102207	840	120
<b>TOTAL</b>	<b>22.800</b>	<b>905</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

	Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado
Distrito 1102201	13,04%	0,78%
Distrito 1102202	16,94%	0,25%*
Distrito 1102203	29,61%	1,35%
Distrito 1102204	11,33%	0,06%*
Distrito 1102205	10,15%	0,34%
Distrito 1102206	11,60%	0,53%
Distrito 1102207	3,54%	0,51%
<b>TOTAL</b>	<b>96,18%</b>	<b>3,82%</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

De las tablas anteriores se deduce que del total de los hogares contabilizados en el municipio, 23.705 hogares, cuentan con servicios de abastecimiento público un total de 22.800 hogares, lo que supone un 96,18% en términos relativos.

Cabe destacar el abastecimiento privado de hogares, por su irrelevancia, el 3,82%

En relación con la evacuación de aguas residuales:

	AGUAS RESIDUALES			
	ALCANTARILLADO	OTRO TIPO	NO TIENE SISTEMA DE EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES	TOTAL
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	11.639	301	16	12.159

Fuente IECA: Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE

Pues bien, del total de edificios considerados en la Línea de la Concepción (12.159 edificios), 11.639 edificios disponen de servicios de evacuación de aguas residuales, lo que supone un porcentaje del 95,72%; el resto dispone de otro servicio de evacuación de aguas (2,47%) o no cuentan con sistema de evacuación de aguas residuales, estos últimos suponen un porcentaje muy reducido, por debajo del 1%.

	Alcantarillado	Otro tipo	No tiene	No consta
Distrito 1102201	3905	15*	0	150
Distrito 1102202	4995	0	0	0
Distrito 1102203	8070	0	0	15*
Distrito 1102204	3040	0	0	15*
Distrito 1102205	3010	0	0	15*
Distrito 1102206	3195	25*	0	15*
Distrito 1102207	1430	510	40*	280
<b>TOTAL</b>	<b>27645</b>	<b>545</b>	<b>40*</b>	<b>490</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

	Alcantarillado	Otro tipo	No tiene	No consta
Distrito 1102201	13,60%	0,05%*	0	0,52%
Distrito 1102202	17,39%	0	0	0
Distrito 1102203	28,10%	0	0	0,05%*
Distrito 1102204	10,58%	0	0	0,05%*
Distrito 1102205	10,48%	0	0	0,05%*
Distrito 1102206	11,12%	0,09%*	0	0,05%*
Distrito 1102207	4,98%	1,78%	0,14*	0,97%
<b>TOTAL</b>	<b>96,26%</b>	<b>1,90%</b>	<b>0,14%*</b>	<b>1,71%</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.



En efecto, del total de las viviendas contabilizadas en el municipio, 27.645 viviendas cuentan con servicios de alcantarillado, lo que supone un 96,26% en términos relativos.

Pues bien, del análisis de los resultados, recogidos en las tablas anteriores se puede concluir que el municipio cuenta con un elevado porcentaje de viviendas u hogares existentes que poseen suministro de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales.

#### 5.2.5. OTROS DATOS DE LAS VIVIENDAS.

Entre los datos analizados sobre la vivienda, se encuentra el número de habitaciones por vivienda, que, según el censo del 2011, bajo este concepto quedan incluidos, además de los dormitorios, todos los espacios que tengan una superficie superior a 4 m<sup>2</sup>, incluyendo las cocinas, pero excluyendo los cuartos de baños, pasillos y terrazas abiertas.

	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.	5 HAB.	6 HAB.	7 HAB.	8 HAB.	9 HAB. O MÁS
Distrito 1102201	15*	40*	235	425	1435	800	200	55	75
Distrito 1102202	90*	105	385	1040	1565	580	215	40*	55*
Distrito 1102203	0	180	735	1510	3050	1320	375	135	35*
Distrito 1102204	0	80	140	580	1500	335	40*	25*	0
Distrito 1102205	25*	75*	415	700	1005	215	20*	0	30*
Distrito 1102206	0	145	305	960	1145	205	85*	25*	0
Distrito 1102207	0	15*	115	120	360	270	55*	25*	0
TOTAL	125	640	2325	5340	10060	3720	990	305	190

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.	5 HAB.	6 HAB.	7 HAB.	8 HAB.	9 HAB. O MÁS
Distrito 1102201	0,06%*	2,70%	0,99%	1,79%	6,05%	3,37%	0,84%	0,23%	0,32%
Distrito 1102202	0,38%*	0,17%*	1,62%	4,39%	6,60%	2,45%	0,91%	0,17%*	0,23%*
Distrito 1102203	0	0,44%	3,10%	6,37%	12,87%	5,57%	1,58%	0,57%	0,15%*
Distrito 1102204	0	0,76%	0,59%	2,45%	6,33%	1,41%	0,17%*	0,11%*	0
Distrito 1102205	0,11%*	0,34%	1,75%	2,95%	4,24%	0,91%	0,08%*	0	0,13%*
Distrito 1102206	0	0,32%*	1,29%	4,05%	4,83%	0,86%	0,36%*	0,11%*	0
Distrito 1102207	0	0,61%	0,49%	0,51%	1,52%	1,14%	0,23%*	0,11%*	0
TOTAL	0,53%	0,06%*	9,81%	22,53%	42,44%	15,69%	4,18%	1,29%	0,80%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

(\*) Pueden contener errores elevados de muestreo.

De los estudios realizados se desprenden las siguientes conclusiones en relación con el volumen de hogares, cuyo número asciende a 23.705 unidades.

- Los hogares con menos de dos habitaciones son poco relevantes en el Municipio de La Línea de la Concepción y no superan en ninguno de los casos el 3%.
- Los hogares de tres habitaciones, comparables con las viviendas de 1 habitación, suponen el 9,81% y los hogares de 4 habitaciones, asimilables alas de 2 habitaciones, representan el 22,53%; aun cuando suman cierto protagonismo (32,35%), lo cierto es que están muy por debajo del alcanzado por los hogares con 5 habitaciones (42,44%).
- El 86,95% de los hogares de La Línea de la Concepción, poseen más de 4 habitaciones; en este sentido ,es precisos señalar que:
  - Los hogares que cuentan entre 4 y 6 habitaciones, equiparable a viviendas de entre 2 y 4 dormitorios, suman un total de 19.122 viviendas, que suponen un 80,67% del total de hogares considerados.
  - Predominan en el municipio los hogares con 5 habitaciones, asimilable a una vivienda tres dormitorios, representando el 42,44 %del total de los considerados.
  - Los hogares que cuentan entre 7 y más de 9 habitaciones, comparables a viviendas de entre 5 y 7 dormitorios, suman un total de 1.490 viviendas, que suponen un 6,28% del total de hogares considerados.

En relación con la superficie útil media del parque de viviendas principales de la Línea de la Concepción, asciende a 85,85 m<sup>2</sup> y se encuentra en el intervalo comprendido entre los 76 y 90 metros cuadrados.



	<30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	> 180 m2
Distrito 1102201	0	40*	275	370	960	760	230	410	130	100
Distrito 1102202	0	245	565	780	1245	560	360	195	50*	75
Distrito 1102203	10*	145	1060	1795	2435	1040	445	275	40*	85
Distrito 1102204	0	85	520	870	655	280	45*	210	10*	30*
Distrito 1102205	0	260	635	580	625	150	50*	55*	45*	75
Distrito 1102206	25*	240	630	835	750	165	35*	140	35*	15*
Distrito 1102207	0	15*	30*	65*	300	145	160	180	45*	25*
<b>TOTAL</b>	<b>35*</b>	<b>1035</b>	<b>3715</b>	<b>5285</b>	<b>6980</b>	<b>3100</b>	<b>1330</b>	<b>1470</b>	<b>350</b>	<b>405</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

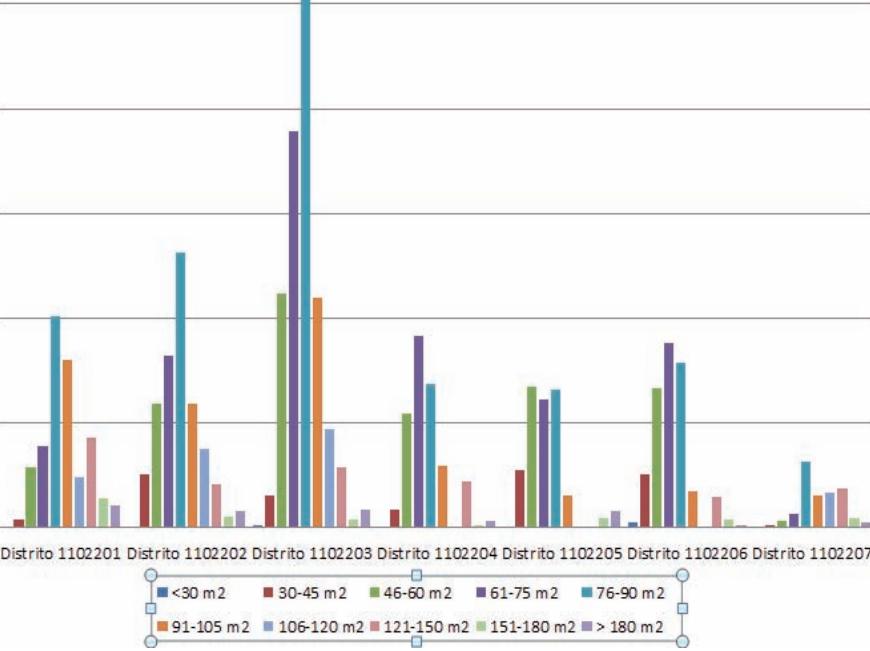
	<30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	> 180 m2
Distrito 1102201	0	0,17%*	1,16%	1,56%	4,05%	3,21%	0,97%	1,73%	0,55%	0,42%
Distrito 1102202	0	1,03%	2,38%	3,29%	5,25%	2,36%	1,52%	0,82%	0,21%*	0,32%
Distrito 1102203	0,04%*	0,61%	4,47%	7,57%	10,27%	4,39%	1,88%	1,16%	0,17%*	0,36%
Distrito 1102204	0	0,36%	2,19%	3,67%	2,76%	1,18%	0,19%*	0,89%	0,04%*	0,13%*
Distrito 1102205	0	1,10%	2,68%	2,45%	2,64%	0,63%	0,21%*	0,23%*	0,19%*	0,32%
Distrito 1102206	0,11%*	1,01%	2,66%	3,52%	3,16%	0,70%	0,15%*	0,59%	0,15%*	0,06%*
Distrito 1102207	0	0,06%*	0,13%*	0,27%*	1,27%	0,61%	0,67%	0,76%	0,19%*	0,11%*
<b>TOTAL</b>	<b>0,15%*</b>	<b>4,37%</b>	<b>15,67%</b>	<b>22,29%</b>	<b>29,45%</b>	<b>13,08%</b>	<b>5,61%</b>	<b>6,20%</b>	<b>1,48%</b>	<b>1,71%</b>

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

(\*) Pueden contener errores elevados de muestreo.

Del Gráfico anterior se deduce que en los Distritos 1102201, 1102202 y 1102203 predominan los hogares con una superficie útil comprendida entre 76 y 90 m<sup>2</sup>. Es preciso destacar el Distrito 1102203 ser el que mayor volumen de hogares cuenta comprendido en la referida horquilla superficial.

El segundo intervalo superficial que caracteriza a la superficie útil de las viviendas en el municipio de la La Línea, lo constituyen los hogares cuya superficie útil se encuentra comprendida entre los 61 y 75 m<sup>2</sup>, siendo los Distritos 1102204 y Distritos 1102206, en el que más predominan los hogares cuya superficie se encuentra comprendido en la referida horquilla superficial, motivado de la presencia de un número significativo de viviendas sociales en los referidos distritos.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

En el Distrito 1102205, existe una homogeneidad superficial, y la mayoría de los hogares cuenta con una superficie comprendida entre los 46 y los 90 m<sup>2</sup> como consecuencia de ser uno de los distritos que mayor número de viviendas sociales alberga.

En conclusión, más de la mitad de los hogares del municipio cuenta con una vivienda cuya superficie útil se encuentra comprendida entre los 61 y 90 m<sup>2</sup>. Lo que pone de manifiesto la relevancia de viviendas sociales que fueron construidas entre los años sesenta y setenta del siglo pasado.

#### 5.2.6. DETECCIÓN DE PRESUNTAS SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

El municipio de La Línea de la Concepción se puede identificar presuntos ámbitos de infravivienda a reconsiderar.

- **El Conjunto de Viviendas Prefabricadas.**

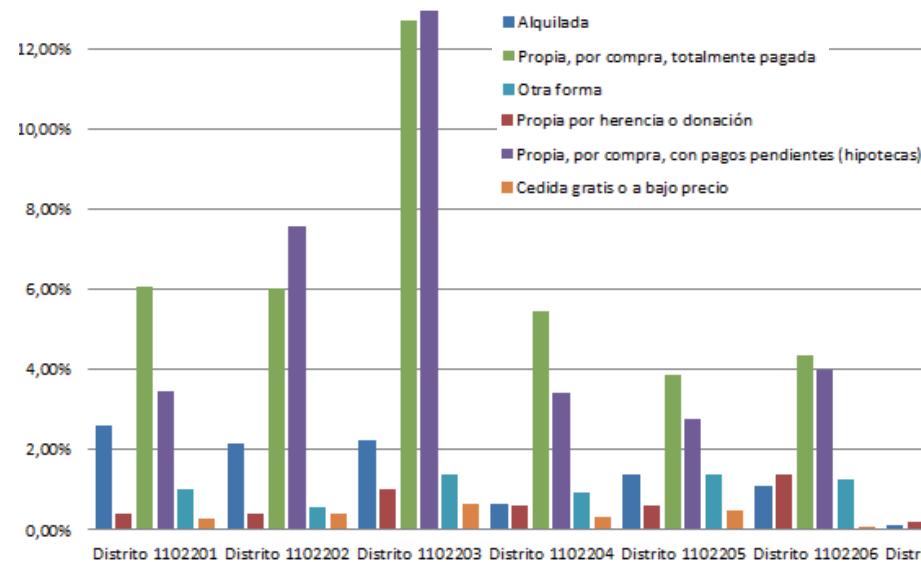
Se trata de un conjunto residencial unitario localizado en la Calle Tajo, esquina Calle Quevedo. Conformado, por un conjunto de 6 bloques de viviendas prefabricadas que alberga, cada uno de ellos 4 viviendas, distribuidas dos en planta baja y otras dos en planta primera, lo que representa un total de 24 viviendas.

Constituyen la bolsa de infravivienda en la ciudad más significativa. Presentan graves deficiencias estructurales, de suministro y pésimo estado de conservación.

Los usuarios de estas viviendas carecen de la posibilidad de acceder a viviendas de protección oficial existe un riesgo elevado de que se conviertan en hogares vulnerables.



La precariedad de la promoción, obliga a valorar los costes de rehabilitación que resultan necesarios para conseguir unas condiciones de habitabilidad y confort adecuadas.



### • Viviendas en la calle Gibraltar.

Determinados viviendas unifamiliares con frente a la Calle Gibraltar, en el entorno del Hospital de La Línea.

## 5.3. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS.

### 5.3.1. RÉGIMEN DE TENENCIA.

A continuación, se muestra una tabla con el número de Hogares, en función del régimen de tenencia, establecido en el Censo de Población y Vivienda 2011.

En relación con el régimen de tenencia de las Viviendas principales en el municipio de La Línea de la Concepción, se deducen, según el Censo del 2011, las siguientes cuestiones:

- El 39,39% de las viviendas, son propiedad de sus moradores por compra y además se encuentra totalmente pagado.
- El 36,80% de las viviendas, son propiedad de sus moradores, pero con hipotecas pendientes.
- El 4,67% de las viviendas, son propiedad de sus moradores, por herencia o donación
- El 10,22% de las viviendas, no son propiedad de sus moradores y son en régimen de alquiler.
- El 2,66% de las viviendas se encuentran cedidas gratis o a bajo precio y el resto en otras situaciones de tenencia distintas a la anteriormente señaladas.

En consecuencia, más del 80% de las viviendas de la Línea, son viviendas en propiedad, y la cuota de hogares arrendados representa el tercer valor porcentual más bajo de las series analizadas (10,22%), lo que pone de manifiesto la poca incidencia sobre el parque de vivienda principal del municipio, de la vivienda en alquiler.

### 5.3.2. TIPO DE USOS (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO O DESHABITADAS).

El INE establece dos grandes categorías de viviendas en función de su uso. En primer lugar como categoría más evidente están las viviendas principales: son las que están siendo utilizadas como residencia permanente por un hogar. El resto de las viviendas serán por diferencia con respecto al total, viviendas no principales. La cuantificación de ambas categorías puede considerarse en principio razonablemente fiable. Mayor dificultad plantea la cuantificación de los diferentes tipos de Viviendas No Principales. Los resultados del Censo de 2011 se presentan referidos a dos categorías de Viviendas No Principales: las de uso ocasional o secundario y las que en la fecha censal estaban desocupadas o vacías.

	Alquilada	Propia por herencia o donación	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Otra forma	Cedida gratis o a bajo precio
Distrito 1102201	615	95	1440	815	240	65*
Distrito 1102202	515	100	1430	1795	130	100
Distrito 1102203	530	245	3015	3075	325	150*
Distrito 1102204	155	145	1290	805	225	80*
Distrito 1102205	325	140	915	660	325	115
Distrito 1102206	255	325	1030	940	295	20*
Distrito 1102207	30*	50*	210	630	40*	0
TOTAL	2420	1105	9335	8725	1580	535

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia. El Censo 2011.

	Alquilada	Propia por herencia o donación	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Otra forma	Cedida gratis o a bajo precio
Distrito 1102201	2,59%	0,40%	6,07%	3,44%	1,01%	0,27%*
Distrito 1102202	2,17%	0,42%	6,03%	7,57%	0,55%	0,42%
Distrito 1102203	2,24%	1,03%	12,72%	12,97%	1,37%	0,63%*
Distrito 1102204	0,65%	0,61%	5,44%	3,40%	0,95%	0,34%*
Distrito 1102205	1,37%	0,59%	3,86%	2,78%	1,37%	0,49%
Distrito 1102206	1,08%	1,37%	4,35%	3,97%	1,24%	0,08%*
Distrito 1102207	0,13%*	0,21%*	0,89%	2,66%	0,17%*	0
TOTAL	10,21%	4,66%	39,38%	36,81%	6,67%	2,26%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia. El Censo 2011.





En el municipio de La Línea de la Concepción se distinguen los siguientes tipos de vivienda:

TIPO DE VIVIENDAS	Nº DE VIVIENDAS	%
VIVIENDAS PRINCIPALES	23.704	82,53%
VIVIENDAS SECUNDARIAS	1.819	6,33%
VIVIENDAS VACÍAS O DESOCUPADAS	3.199	11,14%
TOTALES	28.722	100,00%

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

- Las viviendas principales representan un total de 23.704 unidades, que suponen el 82,53% de las consideradas.
- Las viviendas secundarias suman un total de 1.819 unidades que constituyen un 6,33%.
- Las viviendas vacías o desocupadas ascienden a 3.199 unidades, que representan un total de 11,14%.

Si comparamos los datos obtenidos en el municipio de La Línea de la Concepción con los alcanzados en el ámbito provincial y autonómico

	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	VACÍAS
ANDALUCÍA	68.665	16.305	15,05%
CÁDIZ	72,46%	15,25%	12,29%
LA LÍNEA	82,53%	6,33%	11,14%

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

La Línea se caracteriza por tener un porcentaje de viviendas principales mayor que el resto de la provincia de Cádiz y Andalucía que se explica por un menor peso de las secundarias.

En relación con las viviendas no principales de tipo secundaria, se caracterizan por su poca significación, algo menos de la mitad de la media provincial y autonómica, a pesar de contar el municipio con zonas litorales, lo que pone de manifiesto una tendencia progresiva al empadronamiento de los residentes en el municipio.

Respecto a las viviendas vacías, La Línea posee un porcentaje ligeramente inferior al alcanzado en la provincia (12,2%) y casi cuatro puntos porcentuales por debajo de los porcentajes alcanzados a nivel autonómico.

### 5.3.3. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS O VACÍAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.

La idea de vivienda desocupada o vacía hace referencia a una situación temporal y por tanto cambiante que conduce al concepto de flujos o número de viviendas que pasan a estar vacías o que dejan de estarlo a lo largo de un determinado periodo de tiempo.

Además del análisis del stock de viviendas que están desocupadas en un momento dado, el estudio de las causas de desocupación y las características de esas viviendas son un paso necesario para diagnosticar el fenómeno de las viviendas vacías. La intensidad de flujos de ocupación y desocupación de viviendas y el tiempo que permanecen vacías de los distintos tipos de viviendas son otras dimensiones imprescindibles. Sin embargo, hay que recordar que actualmente en España no existe información estadística que permita hacer este tipo de análisis, ni siquiera en términos de aproximación a la realidad, con un grado alto de fiabilidad.

Establecida la enorme complejidad de la vivienda, reconocida también la dificultad aún mayor para concretar el fenómeno de las viviendas desocupadas o vacías, es necesaria una primera aproximación a las causas que hacen que una vivienda permanezca vacía, con las consiguientes pérdidas de aprovechamiento.

La razón de ser de este análisis es la valoración del parque de viviendas desocupadas en el municipio de La Línea de la Concepción. El "desaprovechamiento" de un recurso tan valioso como escaso y necesario, como es la vivienda, además de ser cuestionable desde el principio de la función social de la propiedad, podría vincularse con una utilización abusiva e insostenible del territorio, considerado como un bien básico, necesario y limitado.

Nadie duda de que se trate de un fenómeno de una gran complejidad. Las dificultades, para definir y contabilizar el parque de viviendas vacías, no impiden, en todo caso, plantear algunas premisas más o menos contrastadas, sobre las valoraciones que se pueden hacer en relación con el fenómeno de la vivienda desocupada en relación con el parque de viviendas del municipio de La Línea de la Concepción. Así, el parque residencial potencialmente disponible de viviendas desocupadas debería ser considerado como referencia básica a la hora de plantear y desarrollar las políticas de vivienda.

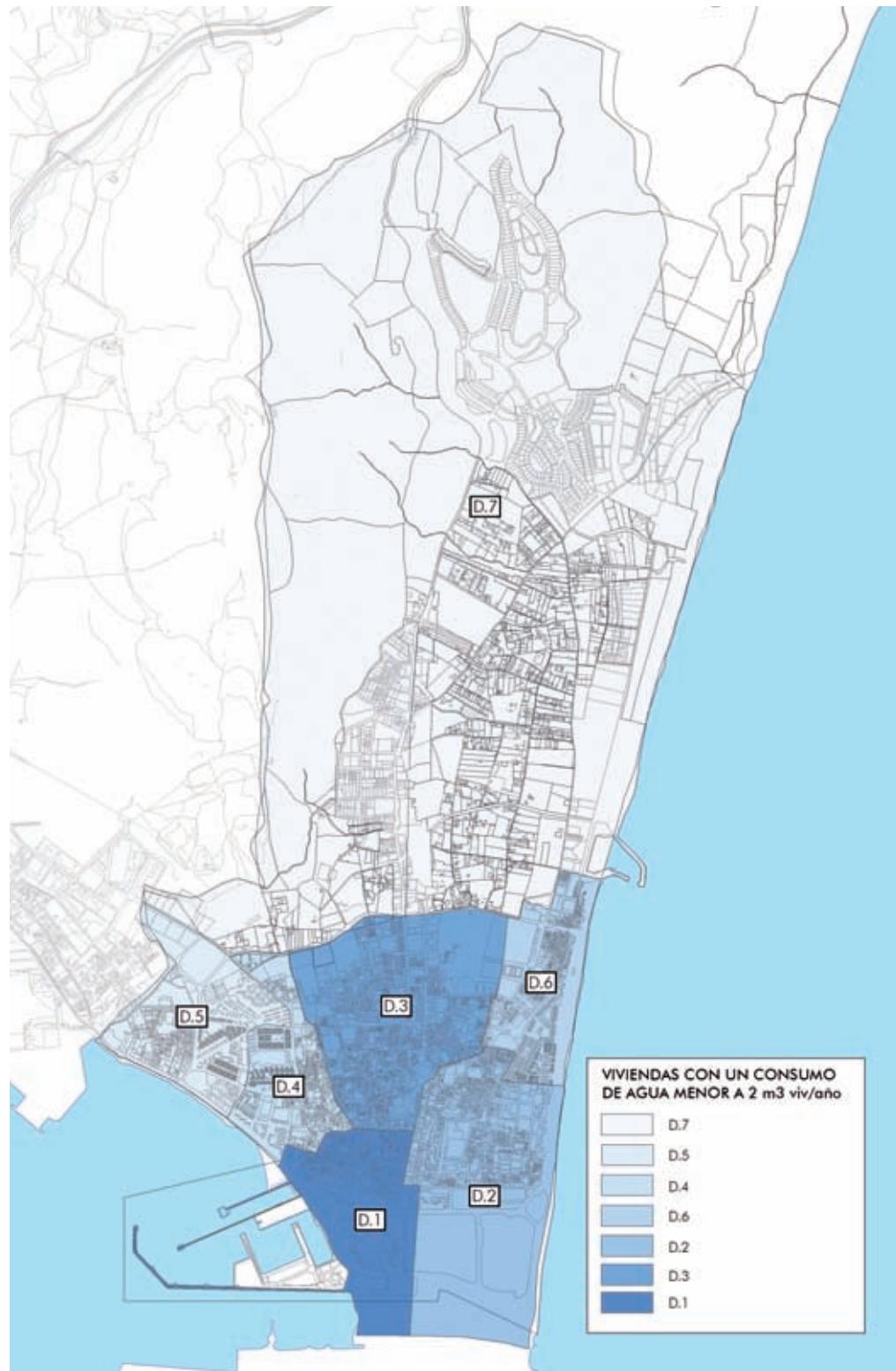


Imagen plano de viviendas por distrito con un consumo de agua menor a 2 m<sup>3</sup> viv/año.  
Elaboración propia.

Así, en base a las cuestiones planteadas, cabe considerar que la existencia de una excesiva proporción de viviendas desocupadas es un aspecto muy relevante de la realidad social, económica y territorial, que exige ser estudiado y conocido en relación con su trascendencia.

Pues bien, para cuantificar el fenómeno de las viviendas vacías en el municipio de La Línea, se han empleado dos tipos de fuentes de datos:

- Por una parte, la información catastral del municipio, facilitada por la Dirección General de Catastro, a través de su sede electrónica.
- Y, por otra, los datos del consumo de aguas proporcionados por la empresa de Aguas y Residuos del Campo de Gibraltar, ARCGISA.

De los datos procedentes del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General de Catastro se deduce que el número de bienes inmuebles de naturaleza urbana con uso residencial existentes en el municipio de La Línea de la Concepción a fecha de 2016 asciende a 29.087 inmuebles.

En relación con los consumos de agua, la Ley 1/2010 establece que para considerar como deshabitada una vivienda, su consumo debe ser inferior a 2,47 m<sup>3</sup>/viv/año. En cuanto a los datos los datos facilitados por ARCGISA sobre los consumos de viviendas; se consideran anormalmente bajos aquellos que se encuentran por debajo de 2m3/vivienda/año. Así, en aplicación del principio de prudencia se ha empleado este parámetro para estimar el número de posibles viviendas vacías existentes en el municipio. Ha de advertirse que dicho consumo doméstico se podría equiparar con los obtenidos en viviendas que no se encuentran habitadas.

Pues bien, cruzando los datos de vivienda con consumo inferior a 2m3/viv/año, con los datos catastrales, se estaría en disposición de georreferenciar en el territorio cada una de las posibles viviendas vacías, que distribuidas por distritos arrojan las siguientes resultados:

NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS	
DISTRITOS	2017
DISTRITO 1102201	338
DISTRITO 1102202	205
DISTRITO 1102203	292
DISTRITO 1102204	123
DISTRITO 1102205	111
DISTRITO 1102206	132
DISTRITO 1102207	63
TOTAL	1.264

Fuente Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General de Catastro y ARCGISA. Elaboración Propia

Pues bien, de la tabla anterior se deduce que en La Línea de la Concepción existen un total de 1.264 posibles viviendas vacías, en las que el consumo de agua se encuentra por debajo de los 2 m<sup>3</sup> vivienda por vivienda y año, lo que representa un 4,35% del parque total de viviendas consideradas (29.087 viviendas), según estimación realizada con la información obtenida de Dirección General de Catastro a través de su sede Electrónica.

De igual modo se deriva que el distrito que cuenta con mayor número de presuntas viviendas vacías es el 1104201, que representa el 26,74% del total de posibles viviendas vacías, seguidos del 1104203 y 104202, que cuentan con porcentajes de 23,10 % y 16,22 % respectivamente.





## 5.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO.

### 5.4.1. LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL MUNICIPIO.

Para crear estrategias para resolver carencias habitacionales, que es el objeto de este Plan Municipal de Vivienda, es necesario comprender la realidad económica del municipio de La Línea ya que la capacidad de consumo (en relación con la demanda) es junto a la realidad material (en relación a la oferta) de alta relevancia. Se acude para ello a los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

La comprensión de la realidad económica se aborda observando los sectores económicos y el acceso de la población a los mismos. Para ello se atiende a tres factores: actividad, ocupación y desempleo. Son estos los factores que condicionan especialmente la economía del municipio, que contó en el 2017 con una renta bruta de 23.003 euros, cifra ligeramente superior a la media comarcal (21.698 euros) y provincial (21.639 euros). Esta relación debe observarse desagregando los distintos municipios, pues la media comarcal y provincial se ve muy influida por las bajas rentas de los municipios pequeños. La Línea es, entre los núcleos de más de 40.000 habitantes, el que presenta la renta menor en ambos ámbitos.

El primero de los factores a analizar, la actividad, sirve para comprender la posibilidad de trabajar en relación con la demografía, aunque no aporta información especialmente relevante sobre el estado económico del municipio. La ocupación sirve para comprender las particularidades de quienes ya han accedido al mercado laboral, pero

el dato debe relacionarse con el desempleo. Es este último dato el más relevante tanto por su impacto en el caso particular del municipio como por ser el principal condicionante para el acceso a la vivienda, que depende tanto del parque residencial como de la posibilidad de consumo. Por este motivo se analizará con mayor afinación el desempleo observando la serie histórica.

A la vez es necesario contemplar los impactos de la salida del Reino Unido tanto a corto plazo como a medio y largo plazo. Este factor de influencia no es fácilmente cuantificable, aunque ya se han expuesto datos a tener en cuenta como los aportados por el documento Estudio socioeconómico del impacto del Brexit en La Línea, publicado por el Ayuntamiento de La Línea en 2016, donde se recogen datos sobre el empleo transfronterizo y el impacto económico en el gasto.

#### A. ACTIVIDAD.

La población activa, que es el número de personas en edad de trabajar que cuentan con un puesto de trabajo remunerado o que aspiran a acceder a alguno según los registros oficiales de empleo, suma en la Línea de la Concepción un total de 34.085 sobre una población de 65.412 habitantes, lo que supone un 52,29% sobre el total según los datos del Censo del 2011, un porcentaje similar al de la comarca (52,29%), la provincia (51,54%) y Andalucía (52,02%).

**La Tasa de Actividad**, que es el índice porcentual que mide el nivel de actividad en el empleo de un país y se calcula como el cociente entre la población activa y la población en edad de trabajar o mayor de 16 años, en el caso de La Línea de la Concepción es de 64,26. Si lo analizamos en relación con el ámbito comarcal, provincial y autonómico podemos concluir que el municipio se encuentra por encima del resto aunque la diferencia es mínima, pues ronda un máximo de un punto porcentual como puede observarse en el Tabla 1.

Del total de personas que componen la población activa, 17.718 (51,98%) son hombres y 16.367 (48,2%) son mujeres. La población inactiva, que es la que estando en edad de trabajar ni está ocupada ni desempleada, supone un 28,83% de la población total y dentro de este porcentaje, el 43,69% son hombres y el 56,31% mujeres. Esta diferencia es similar a la que mantiene la comarca y casi dos puntos menos a la que mantienen la provincia de Cádiz y Andalucía. Como puede comprobarse, se da una mayor diferencia porcentual entre sexos en la población inactiva (personas que ni trabajan en el momento ni lo pretenden, como por ejemplo pueden ser estudiantes, jubilados, discapacitados o personas no registradas como demandantes de empleo por dedicarse a otras labores no

Tabla 1	Activa			Inactiva			Tasa de actividad		
	Sobre total Pob. Activa	Sobre población	Sobre total Pob. Activa	Sobre población	Sobre total Pob. Activa		Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Datos Censo 2011									
Ámbito	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	52,72	47,28	52,29	42,96	57,04	29,77	68,06	59,03	63,47
Cádiz	53,28	46,72	51,54	42,86	57,14	30,08	67,77	58,18	62,92
Comarca	54,64	45,36	52,02	43,88	56,12	28,8	68,48	58,16	63,39
Algeciras	55,71	44,29	51,86	45,66	54,34	28,53	68,44	59,5	64,17
Barrios (Los)	55,48	44,52	50,78	41,01	58,99	28,26	69,99	56,79	63,42
Castellar de la Frontera	53,13	46,87	51,39	45,8	54,2	30,56	66,28	59,79	63,07
Jimena de la Frontera	57,28	42,72	48,44	44,81	55,19	34,63	65,23	51,06	58,31
Línea de la Concepción (La)	51,98	48,02	52,11	43,69	56,31	28,83	67,96	60,68	64,26
San Roque	55,4	44,6	53,62	38,37	61,63	27,53	73,13	59,35	66,27
Tarifa	53,93	46,07	53,91	44,42	55,58	29,73	68,35	59,96	64,21

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia



remuneradas) que en la activa (ligada al empleo y la búsqueda activa). Estos datos reflejan un acceso desigual al trabajo entre sexos de forma estructural, pues las mujeres están menos presentes en el mercado de trabajo, algo que debe ligarse a los roles de género y la dependencia

## B. OCUPACIÓN.

Atendiendo al Censo del 2011 y a los datos del SEPE del mismo año en relación, vemos que el municipio de La Línea de la Concepción contaba con 19.290 personas empleadas entre los 65.412 habitantes, un el 29,4% sobre el total de la población, casi dos puntos menos que la media autonómica y un porcentaje similar a la comarca y la provincia). De este porcentaje 10.644 (55,18%) eran hombres y 8.645 (44,82%) mujeres.

2011	Ocupada			Tasa de ocupación		
Datos Censo 2011	Sobre total Pob. Activa		Sobre población total	Sobre total Pob. Activa		
Ámbito	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	56,74	43,26	31,96	44,76	33,00	38,78
Cádiz	59,05	40,95	29,35	42,78	29,04	35,84
Comarca	60,97	39,03	30,99	44,87	29,24	37,16
Algeciras	62,52	37,48	31,76	47,04	30,84	39,30
Barrios (Los)	63,91	36,09	31,82	50,52	28,84	39,74
Castellar de la Frontera	60,38	39,62	29,49	43,21	29,00	36,18
Jimena de la Frontera	59,46	40,54	25,51	35,65	25,51	30,71
Línea de la Concepción (La)	55,18	44,82	29,49	40,83	32,05	36,37
San Roque	65,26	34,74	32,00	51,42	27,60	39,55
Tarifa	60,18	39,82	32,11	45,42	30,87	38,24

---

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

2017. contratos por edad	% Contratos según rangos de edad. SEPE 2017												
	Hombres				Mujeres				Ambos sexos				
	Edad				Edad				Edad				
	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 y más años	TOTAL	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 y más años	TOTAL	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 y más años	TOTAL	
Territorio	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos
Andalucía	30,59	41,97	27,45	59,95	33,31	41,20	25,48	40,05	31,68	41,66	26,66	4.996.668	
Cádiz	33,26	41,29	25,45	61,06	34,33	42,96	22,71	38,94	33,68	41,94	24,39	642.617	
Comarca	48,51	34,74	16,75	72,08	41,61	39,69	18,70	27,92	46,59	36,12	17,29	145.198	
Algeciras	56,24	30,97	12,79	81,43	41,68	40,27	18,04	18,57	53,54	32,70	13,77	83.080	
Barrios (Los)	37,91	39,65	22,44	64,51	41,67	39,46	18,87	35,49	39,25	39,58	21,17	18.407	
Castellar de la Frontera	29,36	39,65	30,99	59,74	34,95	36,46	28,59	40,26	31,61	38,37	30,02	1.642	
Jimena de la Frontera	24,83	40,33	34,84	64,81	29,03	42,91	28,06	35,19	26,31	41,24	32,46	2.927	
Línea de la Concepción (La)	36,11	39,24	24,65	45,46	43,65	37,51	18,83	54,54	40,23	38,30	21,48	12.512	
San Roque	32,43	43,45	24,12	66,84	42,22	38,56	19,22	33,16	35,68	41,83	22,49	15.707	
Tarifa	32,99	45,42	21,59	55,45	41,37	42,17	16,46	44,55	36,72	43,97	19,31	10.923	

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

La Tasa de ocupación, que mide el cociente entre el número de personas ocupadas dentro de las personas en edad de trabajar, es en el municipio del 36,37 y dentro de este se da una diferencia de 8 puntos aproximadamente entre hombres (40,83%) y mujeres (32,055). Esa diferencia refleja un acceso desigual al mercado laboral entre sexos.

Si observamos esta tasa en relación con los otros ámbitos de referencia vemos que, al contrario de lo que sucede con la tasa de actividad, La Línea de la Concepción con su 36,37 se encuentra por debajo de la comarca (37,16) y de Andalucía (38,78). Apenas presenta diferencias con la comarca en sentido general, aunque si observamos la realidad de los distintos núcleos vemos que, con la excepción de los Jimena y Castellar de la Frontera (ambos más pequeños que el resto, sin salida al mar y con carácter rural), muestra el menor índice de ocupación.

#### • Ocupación por edad.

Según la edad, La Línea de la Concepción cuenta con una mayor juventud en las contrataciones, pues el rango que va de los 16 a los 29 años acumula el 40,23% de los 12.512 contratos del 2017 según datos del SEPE. Esta tendencia se da en la comarca (46,59%), que supera considerablemente a la provincia (33,68%) y a la media andaluza (31,68%).

En el siguiente rango, el que va de los 30 a los 44, las diferencias son menores entre el municipio (38,30%), el ámbito comarcal (38,30%), el provincial (41,94%) y el autonómico (41,66). Los contratados de más de 45 años tienen el menor grado de acceso a los contratos en el municipio (21,48%) y la comarca (17,29%) que en los otros ámbitos, que los superan en 3 y 5 puntos porcentuales, lo que muestra una mayor complejidad para integrar a los mayores en el mercado laboral en el contexto del municipio.

Según el nivel de estudios, en la Línea de la Concepción y en su comarca se da un menor acceso al mercado laboral en los sectores con menos estudios, de modo que los analfabetos contratados (3,29%) son menos que en la provincia de Cádiz (6,21%) y en Andalucía (11,20). Los titulados en educación secundaria, que son un 51,81% en el municipio, mantienen la dinámica respecto a la media provincial (58,89%) y comarcal (72,36%). Además hay un mayor porcentaje de contratados universitarios, un 9,85% municipal frente al 7,32% andaluz, un 8,23% provincial y un 7,66% comarcal.



CONTRATOS POR NIVEL EDUCATIVO					
SEPE 2017	Analfabetos	Ed. Primaria	Ed. Secundaria	Ed Universitaria	No especificado
Andalucía	11,20	29,81	51,58	7,32	0,08
Cádiz	6,21	26,63	58,89	8,23	0,04
Comarca	2,64	17,28	72,36	7,66	0,06
Algeciras	1,67	9,69	81,19	7,40	0,05
Barrios (Los)	3,93	16,53	70,64	8,89	0,00
Castellar de la Frontera	3,59	58,89	34,47	3,05	0,00
Jimena de la Frontera	4,61	38,64	53,13	3,55	0,07
Línea de la Concepción (La)	3,29	34,90	51,81	9,85	0,14
San Roque	5,41	24,62	61,18	8,67	0,13
Tarifa	2,50	33,56	58,55	5,36	0,03

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

Afiliados por régimen ambos sexos 2017	Régimen					
	Régimen General* y Carbón	Sistema Especial Agrario	Régimen Especial Trabajadores Autónomos	Régimen Especial del Mar	Régimen Especial Empleados del Hogar y R.G. Sistema Especial de Empleados del Hogar	TOTAL
Municipio de trabajo	Afiliaciones	Afiliaciones	Afiliaciones	Afiliaciones	Afiliaciones	Afiliaciones
Andalucía	63,53	17,67	16,73	0,28	1,80	3.055.193
Cádiz	73,40	7,73	16,30	1,22	1,34	354.526
Comarca	67,14	7,53	21,81	2,09	1,37	64.888
Algeciras	71,46	0,15	17,03	9,70	1,66	27.518
Barrios (Los)	86,50	1,77	11,08	0,18	0,47	10.188
Castellar de la	52,19	18,48	29,01	0,00	0,00	617
Jimena de la Frontera	41,42	29,54	27,87	0,00	1,17	2.045
Línea de la	71,76	0,10	25,53	1,19	1,42	9.772
San Roque	80,65	0,41	14,84	0,47	3,64	10.306
Tarifa	66,03	2,27	27,33	3,13	1,24	4.442

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

% Contratos según tipo de jornada. SEPE 2017								
Ámbitos:	Indefinidos	Indef. Completa	Indef. Parcial	Indef. Fijo	Temporales	Temporales jornada	Temp. Parcial	No especificado
Andalucía	4,03	2,11	1,37	0,55	95,66	66,00	29,66	0,32
Cádiz	3,75	1,84	1,47	0,44	96,03	57,04	38,99	0,22
Comarca	5,35	2,83	1,88	0,63	94,58	61,45	33,13	0,07
Algeciras	3,81	2,31	1,24	0,26	96,13	77,50	18,63	0,07
Barrios (Los)	4,87	3,13	1,61	0,13	94,80	58,61	36,19	0,33
Castellar de la Frontera	3,35	1,89	1,46	0,00	96,65	68,03	28,62	0,00
Jimena de la Frontera	4,68	2,25	1,84	0,58	95,32	69,97	25,35	0,00
Línea de la Concepción (La)	8,80	4,21	3,81	0,78	91,13	47,65	43,48	0,07
San Roque	7,00	4,55	2,09	0,36	92,96	63,70	29,27	0,04
Tarifa	4,92	1,49	1,11	2,32	95,08	44,71	50,37	0,00

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

- Ocupados según régimen y tipo de contrato:

Respecto a los tipos de regímenes, los porcentajes de La Línea de la Concepción sobre el total de las 97.772 contrataciones registradas al acabar 2017 en el SEPE ofrecen algunos datos sobre las especificidades locales. En primer lugar, los trabajadores del régimen general (71,76%) son más que en el resto de la comarca, donde también es mayoritaria. El resto de regímenes ofrecen más datos sobre lo particular. Llama la atención el alto porcentaje de afiliaciones en el régimen especial de trabajadores autónomos, que suponen el 25,53% sobre el total. Este porcentaje supera a la media comarcal (21,81%), provincial (16,30%) y autonómica (16,73%). Si observamos este dato profundizando en la comarca se ve que dentro de los núcleos de mayor tamaño, destaca junto a Tarifa (27,33%). En La Línea apenas tiene peso el sector primario, pues el régimen agrario es el más bajo de toda la comarca (0,10%), muy por debajo de la media comarcal (7,53%), provincial (7,73%) y autonómico (17,67%). Tampoco es significativo el sector marítimo, pues el régimen especial del mar (1,19%), en comparación a los otros núcleos costeros del entorno como Tarifa o Algeciras, tiene poco peso.

Los contratos según tipo de definición y jornada, atendiendo a los datos del SEPE del 2017, muestran que La Línea de la Concepción cuenta con una estabilidad ligeramente superior al del resto de ámbitos de referencia según valores porcentuales, pues en el municipio se da un 8,80% de contratos indefinidos, de modo que supera notablemente las medias de la provincia (3,75%) de Andalucía (4,03%) y de la comarca (5,53%). A la vez el porcentaje de contratos temporales (91,13%) es inferior al del resto de ámbitos con una media de -5%. Sin embargo, atendiendo a los tipos de jornada, La Línea de la concepción se caracteriza por una mayor proporcionalidad de contratos de jornada parcial, concretamente con un 3,81% en los contratos indefinidos y un 43,48% en los contratos temporales, de modo que en general se superan notablemente las medias comarcas (1,88% y 33,13%), provinciales (1,47% y 38,99%) y andaluzas (1,37% y 29,66%). Este dato hace que pese a que las cifras de empleo sean positivas respecto al resto de ámbitos, la capacidad de consumo no se vea en la misma posición.



La cuestión de la temporalidad y la parcialidad, a la vez, es mucho más fuerte entre las mujeres. Los hombres tienen un 9% más de contratos indefinidos que las mujeres y un 5% menos de contratos temporales, por lo que la estabilidad es mayor en los hombres que en las mujeres. En cuanto a la jornada, los hombres cuentan con un 20% más de presencia en los contratos de jornada completa en los contratos indefinidos y con un 1% más en los de tipo temporal. Por lo tanto, son las mujeres las que cuentan con menos estabilidad y con menores ingresos y cotizaciones en valores porcentuales.

- **Observando la ocupación por sectores:**

Dentro de las categorías generales (Agricultura y pesca, industria, construcción y servicios), en La Línea de la Concepción, como en el resto de ámbitos de referencias según datos del SEPE del 2017, es el sector de los servicios el que recoge la mayor proporción de contratos, aunque en el caso del municipio, donde los 10.784 contratos suponen un 86,19% de los 12.512 totales, la diferencia es mayor frente al 72,13% comarcal, el 74,69% provincial y el 56,20% autonómico. El segundo sector es la construcción, con un 7,14% de los contratos, un porcentaje dos puntos inferior a la media comarcal y un punto inferior a la provincia y al resto de Andalucía. El sector industrial, con el 6,07% de los contratos, cuenta en el municipio con una relevancia proporcional similar a la de la provincia (6,56%), superior a la realidad autonómica (5,33%) e inferior a la comarca en conjunto (8,84%), donde Los Barrios y San Roque (con un 28,43% y un 16,27% respectivamente)

elevan la media de forma notable. El sector primario es insignificante proporcionalmente con un 0,60%, un dato que debe relacionarse con los conflictos pesqueros derivados del carácter fronterizo con Gibraltar y con la escasa superficie agrícola del término municipal.

La información que nos aporta el número de contratos según sectores de actividad debe relacionarse con la información de las actividades según número de empresas, donde la información dentro del sector mayoritario, los servicios, se expone con mayor profundidad.

Según los últimos datos publicados el CNAE 2009 (Clasificación Nacional de Actividades Económicas), que son del 2016, el principal sector económico de La Línea de la Concepción es el comercio, pues acumula el 35% de las 2.443 empresas del municipio. Lo sigue la categoría "servicios sanitarios, educativos y resto de servicios" con un 30,37%. Esta diferencia se suele dar al revés (como en Andalucía) o prácticamente igualado (como en la comarca y la provincia) en los otros ámbitos de referencia, por lo que esa diferencia de cinco puntos es una particularidad municipal. En cuanto a la hostelería, el tercer sector en número de empresas con un 13,43% del total, el municipio se encuentra por debajo de la comarca (15%), pero por encima de la provincia (12,48%) y del resto de Andalucía (10,73%). La industria no es tampoco relevante en el municipio pese a que en la comarca existe un polo industrial relevante. Este absorbe mano de obra de Los Barrios y San Roque fundamentalmente.

Contratos por sector y sexo (2017)	Actividad económica															
	Agricultura y Pesca			Industria			Construcción			Servicios			TOTAL			
	Sexo			Sexo			Sexo			Sexo			Sexo			
	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	
Territorio	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	Contratos	
Andalucía	69,84	30,16	30,41	73,24	26,76	5,33	88,86	11,14	8,07	49,19	28,55	56,20	59,95	40,05	4.996.668	
Cádiz	67,50	32,50	9,77	83,43	16,57	6,56	95,60	4,40	8,98	54,09	34,29	74,69	61,06	38,94	642.617	
Comarca	90,57	9,43	9,64	74,67	25,33	8,84	96,17	3,83	9,39	50,39	34,72	72,13	62,61	37,39		
Algeciras	93,50	6,50	0,48	91,31	8,69	3,00	96,27	3,73	3,06	80,57	18,16	93,45	81,43	18,57	83.080	
Barrios (Los)	89,11	10,89	1,94	93,47	6,53	28,43	94,16	5,84	10,70	44,34	32,80	58,92	64,51	35,49	18.407	
Castellar de la Frontera	93,52	6,48	19,73	60,87	39,13	4,20	99,16	0,84	7,25	45,84	37,27	68,82	59,74	40,26	1.642	
Jimena de la Frontera	86,20	13,80	38,37	55,26	44,74	1,30	96,00	4,00	10,25	42,29	28,90	50,09	64,81	35,19	2.927	
Línea de la Concepción (La)	94,67	5,33	0,60	54,47	45,53	6,07	97,31	2,69	7,14	40,19	51,55	86,19	45,46	54,54	12.512	
San Roque	86,62	13,38	2,62	96,71	3,29	16,27	95,15	4,85	16,68	51,17	31,46	64,43	66,84	33,16	15.707	
Tarifa	90,39	9,61	3,72	70,57	29,43	2,58	95,12	4,88	10,68	48,31	42,91	83,02	55,45	44,55	10.923	

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia



Empresas por actividad 2016 CNAE 09	Actividad								
	Industria, energía, agua y gestión de residuos	Construcción	Comercio	Transporte y almacenamiento	Hostelería	Información y comunicaciones	Banca y seguros	Servicios sanitarios, educativos y resto de servicios	Total
Territorio	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	Número de empresas	
Andalucía	7,06	9,80	30,47	5,70	10,73	1,36	2,11	32,77	473.659
Cádiz	5,93	8,90	31,95	5,81	12,48	1,02	2,06	31,84	58.073
Comarca	6,08	9,40	30,96	6,96	15,00	0,86	1,71	29,02	22.972
Algeciras	3,95	7,43	30,78	10,60	10,13	1,12	2,05	33,94	5.519
Barrios (Los)	7,30	8,96	34,11	6,39	12,20	0,75	1,74	28,55	1.205
Castellar de la Frontera	10,07	12,95	27,34	12,23	17,27	0,72	0,72	18,71	139
La Línea	4,13	7,82	35,00	6,30	13,43	0,70	2,25	30,37	2.443
Jimena de la Frontera	7,32	9,31	34,59	5,99	16,19	0,89	2,44	23,28	451
San Roque	4,62	13,04	22,22	4,79	11,72	0,99	1,71	40,92	1.818
Tarifa	5,19	6,26	32,68	2,45	24,07	0,88	1,08	27,40	1.022

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

G: Comercio y reparación	1011	50,05
I: Hostelería	375	18,56
F: Construcción	224	11,09
S: Otros servicios	216	10,69
M: Actividades profesionales, científicas y técnicas	194	9,60

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.



Fuente: Diario Económico Español Cinco Días.

De estas empresas, el 52,36% no cuentan con más de un empleado y el 38,46% cuenta con menos de seis, datos similares a los de otros núcleos similares de la comarca como Algeciras (con un 53 y un 35% respectivamente) y San Roque (con un 52 y un 35%), por lo que el municipio se mantiene en la línea del entorno.

El pequeño comercio, que es la base de la economía local como apuntan los datos sobre empresas y contratos, anuncia ya el impacto de la salida del Reino Unido en el municipio como se recoge en el documento *Estudio socioeconómico del impacto del Brexit en La Línea (2016)*. Éste se percibe en la bajada de la libra en torno a un 16% con respecto al euro, por lo que, según ha informado la Asociación de la Pequeña y Mediana Empresa de La Línea (Apymell), dejarán de circular 15,6 millones de euros en un año en el municipio, cantidad que se traduce en 1,3 millones de euros menos todos los meses.

#### • La cuestión del contrabando

Es preciso hacer mención de un factor económico que no queda cuantificado en los datos estadísticos como es el contrabando. La posición del municipio respecto a Gibraltar y el norte de África ha llevado a La Línea de la Concepción a ser un punto clave de contrabando de productos exentos de impuestos. Gibraltar cuenta con regímenes fiscales especiales en un

producto de alto consumo como el tabaco y Marruecos es el principal productor de drogas.

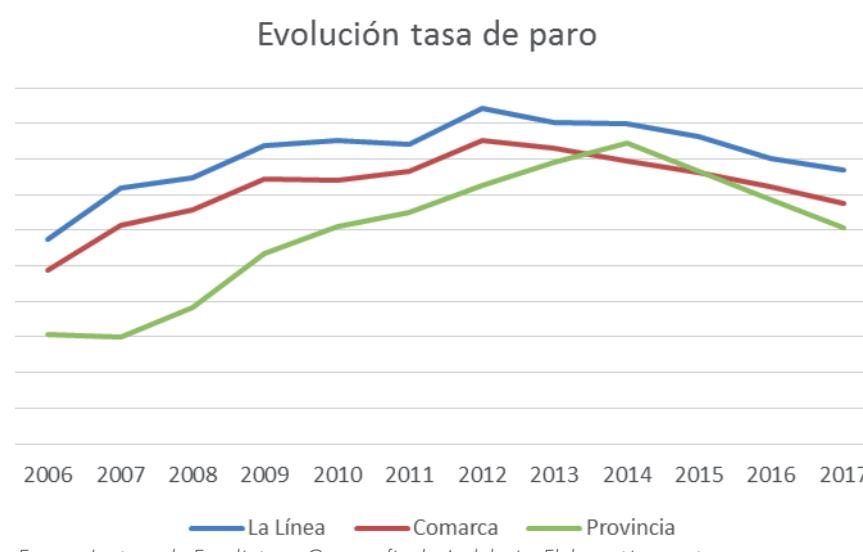
El tráfico ilegal de mercancía es un problema relevante para la población, pues las mafias, cuantificadas en más de 30 según la Policía Nacional, han crecido al ofrecerse como una salida ante elevado desempleo para muchos vecinos. Algunos datos del Trabajo de Fin de Grado titulado *El impacto económico y social del contrabando de tabaco: un análisis para La Línea de la Concepción* (Romero González 2017) sirven como base para dicha afirmación. Según este estudio, La venta de cigarrillos en el Peñón de Gibraltar comenzó a aumentar en 2009, en concreto, en tal año se vendieron 12 millones de cajetillas de 20 cigarrillos, a diferencia del año 2013, máximo alcanzado, en el cual se estima que se vendieron 134 millones de cajetillas, existiendo un entre ambos años un aumento del 1.016,67% (122.000.000 de cajetillas). En el año 2014, los flujos estimados eran de 2,31 billones de cigarrillos, es decir, 115.500.000 cajetillas, de las cuales, según KPMG, las Illicit Whites representaban el 52% (60.060.000 cajetillas). Llegados a esta afirmación se puede establecer el punto de conexión entre la localidad de La Línea de la Concepción y el contrabando de tabaco, relación objeto de estudio en este análisis (p33).

Según la Agencia Tributaria, el fraude al Estado asciende a más de 325 millones de euros al año.

#### • Flujos e impactos

Las contrataciones comentadas hasta ahora en relación a la residencia de la población generan distintas dinámicas de flujos.

El índice de entrada, que es el cociente de los residentes en otro municipio que trabajan en el de referencia respecto a los que viven en dicho municipio, en contraste con el índice de salida, que es el de los que van a trabajar fuera viviendo en el municipio de referencia respecto a los que viven en el mismo, permite calcular la ratio entre entradas y salidas. En el caso de La Línea de la Concepción vemos que el índice de entrada, según datos del 2013 (los últimos publicados por el IECA) es el más bajo de la comarca (0,20) junto a Jimena (0,19) y que éste está por debajo de la media comarcal (0,38), provincial (0,26) y autonómica (0,33). De este dato se concluye que el municipio no es atractivo de mano de obra. Pero tampoco lo es de expulsión, pues no dista de los ámbitos de referencia con un 0,49 frente al 0,51 comarcal, el 0,50 provincial y el 0,54 de Andalucía. La



ratio, especialmente afectada por el bajo índice de entrada, es de 0,40, muy inferior al 0,73 comarcal, al 0,59 provincial y al 0,69 autonómico.

Territorio	Índice de entrada	Índice de salida	Ratio entradas-salidas	Índice de movilidad	Índice de permanencia
Andalucía	0,33	0,54	0,69	0,87	0,46
Cádiz	0,26	0,50	0,59	0,76	0,50
Comarca	0,38	0,51	0,73	0,89	0,49
Algeciras	0,23	0,45	0,51	0,68	0,55
Barrios (Los)	0,91	0,59	1,52	1,50	0,41
Castellar de la Frontera	0,23	0,63	0,36	0,86	0,37
Jimena de la Frontera	0,19	0,52	0,36	0,70	0,48
Línea de la Concepción (La)	0,20	0,49	0,40	0,69	0,51
San Roque	0,71	0,51	1,38	1,22	0,49
Tarifa	0,22	0,36	0,60	0,58	0,64

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

En cuanto a la movilidad laboral, el municipio (0,69) se sitúa por debajo de la comarca (0,89), la provincia (0,76) y la comunidad andaluza (0,87). La permanencia, en cambio, no muestra diferencias tan notables con un 0,51 frente al 0,49 comarcal, el 0,50 provincial y el 0,46 autonómico.

Sin embargo, estas cifras van a cambiar notablemente ya que la salida del Reino Unido de la Unión Europea va impactar sobre la movilidad en todos los sentidos. Gibraltar cuenta con 13.431 trabajadores que no son gibraltareños de los que 9.424 son transfronterizos, de los cuales 5.165 (el 50%) son españoles. De los trabajadores transfronterizos, el 86,2% trabajan a jornada completa y 13,8% a jornada parcial. Los sectores de ocupación son sobre todo el comercio distributivo, el juego online y los servicios a empresas. Los trabajadores transfronterizos ganan 102.569.000 libras anuales. A corto plazo se ha cuantificado el impacto de las nuevas condiciones, pues los transfronterizos residentes en La Línea aportan anualmente en concepto de sueldos 97,5 millones de euros.

Según reza el documento Estudio socioeconómico del impacto del Brexit en La Línea (2016) sobre los trabajadores transfronterizos, sobre los españoles en función de su patrón de

gasto "se puede decir que en la economía a nivel comarcal se consumen 65.723.000 libras (vivienda, materias primas, transporte, etc.), y 36.846.000 libras repercuten al resto de España" y que en el caso de los trabajadores transfronterizos no españoles (según el patrón de gasto y de que el 20% de su sueldo va a su país de origen) "se estima que éstos aportan 83.745.000 libras anuales, siendo 53.662.000 libras a la economía comarcal, y 30.083.000 libras al resto de España".

Por lo tanto, los cambios inminentes en el marco institucional europeo van a suponer un fuerte impacto en la economía de La Línea.

## C. DESEMPLEO.

La Línea de la Concepción es actualmente el tercer municipio de más de 40.000 habitantes con la mayor tasa de paro de la comarca y la tercera de la provincia de Cádiz tras Sanlúcar y Jerez. Los datos del 2017 son 8.544 demandantes de empleo, lo que supone una tasa del 38,53%. Este es sin duda, junto a la parcialidad horaria de los contratos, el factor más influyente en los problemas de accesibilidad a la vivienda adecuada por falta de capacidad de consumo que este Plan Municipal de Vivienda pretende abordar.

Esta relación, como puede observarse en el gráfico, ha sido una constante, pues La Línea de la Concepción ha mantenido una tasa superior al resto de la comarca y de la provincia.

Territorio	Afiliaciones	Demandantes no ocupados	Tasa municipal de desempleo
Andalucía	2.926.516,75	964.898,75	24,80%
Cádiz	361.261	169.483	33,87%
Comarca	74.746,75	32.712,5	28,49%
Algeciras	34.777,75	14.533,25	29,47%
Barrios (Los)	7.676	2.604	25,33%
Castellar de la Frontera	1.027,25	357,75	25,83%
Jimena de la Frontera	3.001	1.034,5	25,63%
Línea de la Concepción (La)	13.822,5	8.664,25	38,53%
San Roque	8.642,5	3.510,25	28,88%
Tarifa	5.799,75	2.008,5	25,72%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

PARO 2017	Demandantes de empleo según SEPE 2017. Nº absolutos											
	Hombres demandantes				Mujeres demandantes				Demandantes ambos sexos			
	Edad			Edad			Edad					
	De 16 a 29	De 30 a 44	De 45 a 64	TOTAL	De 16 a 29	De 30 a 44	De 45 a 64	TOTAL	De 16 a 29	De 30 a 44	De 45 a 64	TOTAL
Andalucía	75625	114616	174808	365049	90626	178825	214960	484411	166252	293441	389768	849460
Cádiz	13924	21068	31172	66165	15954	33719	42041	91715	29879	54787	73213	157879
Algeciras	1257	1917	2653	5827	1487	3162	3782	8431	2744	5079	6435	14258
Barrios (Los)	252	292	414	958	309	610	692	1611	561	903	1106	2569
Castellar de la Frontera	27	40	57	124	42	78	105	224	69	118	162	348
Jimena de la Frontera	79	115	219	413	110	225	266	602	189	341	485	1015
Línea de la Concepción (La)	741	1184	1969	3893	861	1566	2223	4651	1602	2750	4192	8544
San Roque	321	524	667	1512	351	754	857	1962	672	1278	1523	3474
Tarifa	191	274	319	784	222	448	533	1203	413	722	852	1986

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

	Demandantes de empleo según SEPE 2017. (%) sobre sexos y sobre total.										
	Hombres demandantes			Mujeres demandantes			Demandantes ambos sexos				
	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años	% Sobre ambos sexos	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años	% Sobre ambos sexos	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años
Andalucía	20,72	31,40	47,89	42,97	18,71	36,92	44,38	57,03	19,57	34,54	45,88
Cádiz	21,05	31,84	47,11	41,91	17,40	36,77	45,84	58,09	18,93	34,70	46,37
Comarca	21,93	31,95	46,12	40,44	18,38	36,69	44,94	59,56	19,77	34,78	45,45
Algeciras	21,57	32,89	45,54	40,87	17,64	37,51	44,85	59,13	19,24	35,62	45,13
Barrios (Los)	26,30	30,51	43,19	37,29	19,18	37,88	42,94	62,71	21,83	35,13	43,04
Castellar de la Frontera	21,98	32,31	45,71	35,69	18,59	34,62	46,78	64,31	19,80	33,80	46,40
Jimena de la Frontera	19,05	27,91	53,05	40,71	18,34	37,46	44,20	59,29	18,63	33,57	47,80
Línea de la Concepción (La)	19,03	30,41	50,56	45,57	18,51	33,68	47,81	54,43	18,75	32,19	49,06
San Roque	21,23	34,68	44,09	43,52	17,91	38,43	43,67	56,48	19,35	36,79	43,85
Tarifa	24,36	34,93	40,71	39,46	18,47	37,24	44,29	60,54	20,79	36,33	42,88

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia



Sepe 2017	Española	UE (15)	Resto UE	Resto Europa	África	América latina	Resto América	Resto del mundo	TOTAL
Andalucía	93,27	0,75	1,80	0,44	2,58	1,03	0,02	0,12	849.460
Cádiz	96,83	0,54	0,45	0,10	1,37	0,63	0,02	0,04	157.879
Comarca	92,12	1,16	1,18	0,14	4,35	0,99	0,01	0,06	
Algeciras	90,20	0,45	0,57	0,14	7,47	1,12	0,01	0,04	14.258
Barrios (Los)	95,25	1,20	0,60	0,11	2,05	0,63	0,01	0,16	2.569
Castellar de la Frontera	94,57	2,30	0,50	.	0,84	1,51	.	0,29	348
Jimena de la Frontera	85,73	1,49	8,30	0,34	3,67	0,45	.	0,02	1.015
Línea de la Concepción (La)	94,52	1,42	1,36	0,05	1,66	0,92	.	0,06	8.544
San Roque	91,98	1,85	1,95	0,34	2,55	1,29	.	0,05	3.474
Tarifa	94,58	3,50	0,61	0,13	0,60	0,53	.	0,05	1.986

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

#### • Según edad, nacionalidad y educación

Según la edad, son los mayores de 45 años los que tienen mayor dificultad para acceder al empleo, pues suponen el 49,06% del total de demandantes de La Línea de la Concepción según los datos del SEPE 2017. Esta tendencia se repite en el resto de ámbitos aunque es hasta un 4% más pronunciado en el municipio. Tanto el grupo de los 16 a 29 años (con el 18,75% de los demandantes) como el de 30 a 44 (con el 32,19%) mantienen dinámicas similares a las del resto de ámbitos.

Observando el porcentaje de demandantes según sexo, vemos que las mujeres tienen menor acceso al trabajo, pues suponen un 54,43% del total frente a un 45,57% de hombres. Aunque la brecha de acceso es notable, en el caso de La Línea es menor que en la comarca (59,56% de mujeres y 40,44% de hombres), la provincia (58,09% de mujeres frente al 41,91% de hombres) y la comunidad autonómica (57,03% de mujeres frente al 42,97% de hombres).

Si observamos los porcentajes de los grupos de edad según sexo vemos que los hombres tienen más acceso en los grupos de más de 30 años que los hombres, que tienen mayor porcentaje de empleados en el grupo de 16 a 29 años.

Sobre la **nacionalidad** de los desempleados, vemos que en La Línea de la Concepción, donde la población extranjera supone el 18% del total de la población, el porcentaje de extranjeros inscritos como demandantes de empleo es ínfimo (un 5% del total). Este porcentaje es mayor en la comarca (7,2%) y en la media andaluza (6,69%). El grupo mayoritario de población extranjera es el británico, que es el grupo mayoritario también entre los extranjeros desempleados sumando el 3,5% sobre el total. Lo siguen los provenientes de África (0,60%) y América Latina (0,53%).

Observando el **nivel educativo** vemos varios datos llamativos y particulares. En primer lugar, a diferencia de lo que ocurre en todos los ámbitos de referencia, donde el grupo mayoritario de demandantes poseen estudios secundarios, en la Línea de la Concepción el 45% de los demandantes carecen de estudios y es el grupo según estudios que más demandantes de empleo aporta. Este porcentaje supera en más de 30 puntos porcentuales la proporción andaluza y provincial y duplica la comarcal. A la inversa, en el otro extremo, los demandantes con estudios postsecundarios son la mitad en La Línea de la

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200'

D. Jorge Jiménez Oliva



Concepción (7,26%) que el marco provincial (13,32%) y el autonómico (14,55%). Los demandantes con estudios primarios (2,76%) y con estudios secundarios (44,09%) suponen respecto al total un porcentaje menor que en la provincia (4,53% y 70,01%) y en el resto de Andalucía (5,03% y 66,28%). Respecto a la comarca, el caso de La Línea de la concepción amortigua la dinámica general del resto de núcleos, que mantienen la tendencia de la provincia y de la comunidad andaluza. Estos datos permiten afirmar que poseer estudios es en el caso del municipio un condicionante fundamental para el acceso al mercado laboral.

Sepe 2017	Analfabetos y sin estudios	Primarios	Estudios secundarios	Estudios postsecundarios
Andalucía	14,14	5,03	66,28	14,55
Cádiz	12,14	4,53	70,01	13,32
Comarca	20,12	6,67	63,82	9,39
Algeciras	10,69	5,17	73,78	10,36
Barrios (Los)	8,23	4,34	76,08	11,35
Castellar de la Frontera	14,35	5,33	70,17	10,14
Jimena de la Frontera	21,29	6,45	64,56	7,70
Línea de la Concepción (La)	45,90	2,76	44,09	7,26
San Roque	12,53	21,85	57,25	8,37
Tarifa	5,94	11,08	71,37	11,61

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

- **El paro según duración:**

En cuanto al tiempo registrado como demandante de empleo, La Línea de la Concepción cuenta con un 52,43% de demandantes con más de un año de inscripción, la peor proporción de todos los municipios de la comarca, que como conjunto cuenta con un 48,20%. También supera la media provincial (46,46%) y autonómica (42,75%). En el rango que va de los seis meses al año como desempleado, el porcentaje del municipio (14,04%) es similar al de la media comarcal (14,62%), provincial (14,26%) y autonómica (14,47%).

Los demandantes de menos de un mes del municipio (8,04%) apenas distan tres puntos porcentuales de la provincia (10,73%) y la comunidad andaluza (11,79%) mientras que los que llevan en el registro de un mes a seis meses, un 25,49% en La Línea de la Concepción, están ligeramente por debajo de la media comarcal (27,86%) y de la media provincial (28,55%).

Si observamos los mismos datos por sexos vemos que la diferencia entre hombres y mujeres, a diferencia de lo que sucede con el tipo de jornada o el acceso al mercado laboral en general, no es llamativa en cuanto al tiempo inscrito como desempleados, pues ambos grupos repiten dinámicas de duración con no más de dos puntos porcentuales de diferencia.

En resumen, respecto al tiempo de duración del periodo de desempleo, el municipio muestra rasgos negativos por un alto porcentaje de desempleados de larga duración.

Sepe 2017	Hombres	Menos de 1 mes	De 1 mes a 6 meses	De más de 6 meses a 1 año	TOTAL	Mujeres	Menos de 1 mes	De 1 mes a 6 meses	De más de 6 meses a 1 año	TOTAL	Ambos sexos	Menos de 1 mes	De 1 mes a 6 meses	De más de 6 meses a 1 año	De más de 1 año	TOTAL
Andalucía	14,34	34,43	14,15	37,07	42,97	9,87	28,39	14,71	47,03	57,03	11,79	30,99	14,47	42,75	849.460,33	
Cádiz	13,52	32,39	14,24	39,84	41,91	8,71	25,78	14,27	51,24	58,09	10,73	28,55	14,26	46,46	157.879,50	
Comarca	10,86	30,23	14,57	44,35	41,97	8,21	26,15	14,66	50,99	58,03	9,32	27,86	14,62	48,20	32.195,08	
Algeciras	10,35	29,26	14,27	46,12	40,87	7,59	24,85	14,43	53,12	59,13	8,72	26,65	14,37	50,26	14.257,92	
Barrios (Los)	15,05	35,52	14,31	35,12	37,29	9,27	26,99	15,59	48,16	62,71	11,43	30,17	15,11	43,29	2.569,42	
Castellar de la Frontera	17,83	39,75	19,50	22,92	35,69	9,11	27,59	16,59	46,71	64,31	12,22	31,93	17,63	38,22	348,42	
Jimena de la Frontera	15,82	39,02	18,68	26,47	40,71	9,89	29,20	18,26	42,65	59,29	12,30	33,20	18,43	36,07	1.014,58	
Línea de la Concepción (La)	8,44	25,83	14,20	51,53	45,57	7,70	25,21	13,90	53,18	54,43	8,04	25,49	14,04	52,43	8.544,08	
San Roque	12,70	33,62	14,60	39,08	43,52	8,91	27,52	15,55	48,03	56,48	10,56	30,17	15,13	44,13	3.474,25	
Tarifa	14,27	40,09	15,85	29,79	39,46	10,99	33,69	14,25	41,07	60,54	12,28	36,21	14,88	36,62	1.986,42	

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia



- **Según sectores**

Según los sectores de actividad económica de origen del desempleo que registró el SEPE en el 2017, el caso de La Línea de la Concepción llama la atención por contar con el mayor porcentaje en la comarca y en el resto de ámbitos de demandantes de empleo que no provienen de ningún sector (18,64%), es decir, que no han sido empleados. Es un 4% más que la provincia y un 5% más que la media andaluza.

El sector primario, que genera el 0,60% de los contratos, genera a su vez el 1,12% de los desempleados, por lo que es un sector que se caracteriza por la temporalidad. Al contrario, el sector de la industria, que genera el 6,07% de las contrataciones, genera el 7,69% de los desempleados, por lo que mantiene niveles positivos de estabilidad. En el caso de la construcción, como sucede en el sector primario de la agricultura y la pesca, el porcentaje de demandantes (14,84%) duplica al de contrataciones (7,14%). El sector servicios, que es el mayoritario al generar el 86,19% de las contrataciones, genera el 57,71% de los demandantes.

Pormenorizando el análisis dentro del sector servicios vemos que el sector del comercio y la reparación (el grupo mayoritario entre los tipos de establecimiento) la actividad económica que genera mayor número de demandantes (un 26,55% del total) y lo siguen los servicios públicos con un 11,69% del total. Estos porcentajes no presentan apenas diferencias respecto a los ámbitos de referencia y la comarca.

Actividad económica									
	Agricultura y Pesca	Industria	Construcción	Comercio y reparaciones	Transportes y comunicaciones	Servicios a las empresas	Servicios públicos	Otros servicios	Sin empleo anterior
Andalucía	7,80	6,29	10,13	25,05	2,96	13,81	16,92	5,43	11,60
Cádiz	3,81	6,33	10,81	27,37	2,70	13,37	15,51	5,63	14,46
Comarca	2,08	5,70	11,74	27,20	3,73	15,41	13,16	4,94	16,05
Algeciras	1,91	4,37	9,81	26,57	5,20	18,94	10,99	5,25	16,95
Barrios (Los)	2,84	6,38	9,71	28,67	3,60	15,68	13,94	5,07	14,10
Castellar de la Frontera	5,43	4,71	6,74	23,65	1,82	9,28	34,66	3,76	9,95
Jimena de la Frontera	11,10	4,11	9,44	20,70	2,09	7,91	30,05	3,84	10,75
Línea de la Concepción (La)	1,12	7,69	14,84	26,55	2,35	12,74	11,69	4,38	18,64
San Roque	1,66	7,26	17,54	24,98	1,89	13,45	13,59	6,22	13,41
Tarifa	1,88	4,05	6,80	40,42	3,65	9,59	20,83	3,43	9,36

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia

La influencia de la salida del Reino Unido de la Unión Europea también tiene su impacto en el desempleo. En Gibraltar, con 1% de desempleo y 24.422 puestos de trabajo para una población total de 33.140 personas, requiere de mano de obra exterior. Es España el principal emisor de trabajadores aportando 5.165 trabajadores, el 21% del Peñón. Estos puestos de trabajo están en riesgo inminente.

## D. CONCLUSIÓN.

En conclusión, nos encontramos ante un municipio con una población activa con posibilidad de renovación por su estructura demográfica que sin embargo encuentra dificultades para acceder al empleo. Es el paro y la alta parcialidad de las jornadas lo que repercute negativamente en la capacidad de consumo y genera una renta baja generalizada.

El acceso al trabajo está condicionado, como hemos visto, por diversos factores. Respecto al sexo, se observa una mayor presencia de hombres en general y un mayor porcentaje de mujeres en los contratos temporales y parciales. En cuanto a la edad, el municipio cuenta con un porcentaje positivo de jóvenes ocupados, en relación al total de los ocupados.

El nivel educativo es también un factor influyente en el municipio, pues muestra una dinámica polarizada: genera más inmersión laboral a nivel universitario que los otros ámbitos de referencia, mientras que a la vez genera más entre la población sin estudio o con estudio de primaria, un dato en relación con el bajo nivel de formación que presenta respecto a otras ciudades de la comarca y la provincia.

En función del tipo de régimen de empleo, aunque repite la tendencia mayoritaria del predominio de los trabajadores afiliados al régimen general, pero destaca notablemente por contar con un porcentaje alto de autónomos.

En cuanto a la estabilidad, La Línea cuanta con una proporción mayor que el resto de contratos indefinidos, pero éstos y los temporales muestran un mayor porcentaje de contratos a tiempo parcial, lo que repercute negativamente en la generación de rentas.

En cuanto a los sectores, tanto por número de contratos como por número de establecimientos, predomina el sector del comercio, especialmente el minorista. No cuenta con peso del sector primario y ha quedado casi excluido de la actividad industrial de la comarca, que



se concentra en otros núcleos. Tampoco destaca el sector de la construcción.

Los datos más significativos del municipio son los relativos a la Tasa de Paro, que es el 38,53%, un condicionante clave de la realidad económica junto a la parcialidad de las jornadas de buena parte de los contratos. Respecto al tiempo de duración del periodo de desempleo, el municipio muestra rasgos negativos por un alto porcentaje de desempleados de larga duración.

En cuanto la ocupación y con las rentas, es preciso comentar que el municipio se encuentra ante un fuerte riesgo de contracción económica que agravaría la situación derivada de la salida del Reino Unido de la Unión Europea, pues La Línea tiene una dependencia laboral y de consumo respecto a Gibraltar.

#### 5.4.2. STOCK DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO.

No se han encontrado datos estadísticos del stock de viviendas a nivel municipal en los registros analizados, solamente se ha obtenido información a nivel provincial, según se puede observar en la siguiente tabla extraída del Informe del Stock de Viviendas elaborado por el ministerio de Fomento para el año 2016

Tabla 1 - Distribución del stock					
	Stock 2016 vivienda nueva (*)	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2015 vivienda nueva	Stock 2016/Stock 2015
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>491.693</b>	<b>100</b>	<b>1,92</b>	<b>513.848</b>	<b>-4,31</b>
Andalucía	74.763	15,21	1,69	79.042	-5,41
Almería	19.626	3,99	4,93	20.633	-4,88
Cádiz	11.478	2,33	1,83	12.032	-4,60
Córdoba	5.316	1,08	1,32	5.640	-5,74
Granada	7.890	1,60	1,47	8.027	-1,71
Huelva	1.941	0,39	0,66	2.172	-10,64
Jaén	4.666	0,95	1,33	4.739	-1,54
Málaga	10.018	2,04	1,10	11.015	-9,05
Sevilla	13.828	2,81	1,54	14.784	-6,47

Fuente Ministerio de Fomento: informe stock de vivienda del 2016

De la tabla anterior se deduce que provincias como Cádiz destaca por el elevado peso del stock de viviendas nuevas (11.478 viviendas) ocupando la tercera posición después de Almería y Sevilla, con un stock de 19.626 y 13.828 viviendas nuevas respectivamente.

Con estos datos provinciales, es posible pensar que el stock de vivienda nueva en La Línea, pudiera alcanzar valores significativos en relación con el parque de vivienda existente.

Sin embargo, la fuerte expansión inmobiliaria vivida en la Comarca del Campo de Gibraltar hasta el año 2005 se focalizó fundamentalmente en la zona de Sotogrande (San Roque) y La Alcaidesa (San Roque y La Línea) y solamente afectó al municipio de La Línea en el ámbito conocido como "La Alcaidesa"

Esta zona se empezó a desarrollar en los años noventa, contando en la actualidad con un elevado grado de desarrollo. La referida urbanización albergaba en el año 2013 varias promociones acabadas con baja ocupación y otras sin terminar. La tipología predominante es la de bloques aislados de tres plantas de altura. Durante ese año, se ofertaban numerosas viviendas de dos y tres dormitorios, cuyos precios se encontraban por debajo de los alcanzados en unas condiciones de mercado estable. Sin embargo, es preciso señalar que este presunto stock de vivienda no es el más adecuado para satisfacer las necesidades de los sectores de población más vulnerables demandantes de viviendas, dentro del marco del nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Es preciso señalar, que en el período comprendido entre 2013 y 2016 en el municipio no hay constancia de que se haya llevado a cabo promociones residenciales de vivienda libre, motivado fundamentalmente por la crisis que nos ha venido acompañando en los últimos años.

Por último, el Ministerio de Fomento nos ofrece datos sobre la venta de vivienda nueva en el municipio de la Línea de la Concepción durante el período comprendido entre los años 2013 al 2016.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN: TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA		
2014	2015	2016
28	5	8

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia

Como se deduce de los datos contenidos en la tabla, la venta de vivienda nueva en el municipio ha sido muy escasa, lo que pone de manifiesto la exigua representatividad de la obra nueva en el municipio de La Línea.



#### 5.4.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO.

En el municipio de La Línea si se han registrado actuaciones en el caso de las viviendas protegidas, concretamente, en régimen el alquiler. En efecto se corresponde con la promoción de 22 viviendas en el ámbito de la "La Colonia" gestionada por AVRA, adjudicadas en el año 2013.

A partir de esa fecha, la actividad constructiva del municipio en los últimos cinco años en materia de vivienda se ha centrado en la rehabilitación de viviendas protegidas, que se han dado en el año 2015 en el grupo de viviendas de la Calle Gravina y en el 2016 con intervenciones en la Barriada Bellavista.

#### 5.4.4. EL MERCADO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.

El consumo de vivienda, analizado mediante el número de transacciones inmobiliarias que ofrece La Consejería de Fomento, se ha concentrado en la vivienda usada. En efecto, la vivienda nueva solo acumuló el 9,8% de las transacciones en el año 2013, el 6,57% en el 2014, el 0,97% en el 2015 y el 2,66% en el 2016.

Transacciones	2013	2014	2015	2016
Libre	370 (95,6%)	415 (97,41%)	491 (95,3%)	584 (97,33%)
Protegida	17 (4,39%)	11 (2,59%)	24 (4,66%)	16 (2,66%)
Total	387	426	515	600
Nuevas	38 (9,8%)	28 (6,57%)	5 (0,97%)	8 (1,33%)
Usadas	349 (90,2%)	398 (93,43%)	510 (99,03%)	592 (98,67%)

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia

El tipo de vivienda consumido ha ido variando en los últimos años. Aunque ha sido predominante el consumo de viviendas unifamiliares con la excepción del año 2013.

Transacciones por tipo	2013	2014	2015	2016
Unif	12 (27,9%)	4 (66,6%)	19 (57,57%)	17 (85%)
Plurif	31 (72,1%)	2 (33,4%)	14 (42,4%)	3 (15%)
Total	43	6	33	20

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia

Así mismo, se han analizado los precios de venta o alquiler de las viviendas pertenecientes a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), así como, los datos de viviendas en alquiler y en venta procedentes de particulares que también se muestran por separado en tablas adjuntas

#### 5.4.4.1. EL MERCADO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO PROCEDENTES DEL SAREB: VENTA O ALQUILER

Se ha realizado un análisis de las características, superficies y número de viviendas que la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) mantiene a disposición del mercado inmobiliario en La Línea de la Concepción, entendiendo que sus resultados pueden ser extrapolados, si bien sus valores medios de venta o alquiler pueden tender a ser algo inferiores a los normales de la oferta procedente de particulares dada su procedencia.

##### A. VIVIENDAS EN VENTA PROCEDENTES DE LA S.A.R.E.B.

La primera consideración que se nos muestra la siguiente tabla es la de constatar, que la oferta de viviendas para la venta es muy superior a la existente en el mercado para viviendas en régimen de alquiler.

Vento	Viviendas en Venta S.A.R.E.B. Según Programa				
	1 dº	2 dº	3 dº	4 dº	5 dº
1 wc	17 viv.	21 viv.	38 viv.	3 viv.	79 viv.
2 wc	-	29 viv.	93 viv.	4 viv.	129 viv.
3 wc	-	-	8 viv.	11 viv.	19 viv.
4 wc	-	-	-	4 viv.	-
5 wc	-	-	-	-	-
6 wc	-	-	-	-	1 viv.
Suma / Dº	17 viv.	50 viv.	139 viv.	22 viv.	228 viv.

La superficie, programa y precios de venta son muy variables, si bien se constatan conclusiones similares a los obtenidos para las viviendas en alquiler. La mayor parte de las viviendas ofertadas en régimen de venta, el 39,91%, disponen de un programa distributivo de tres dormitorios y dos baños, seguida de cerca por el compuesto por tres dormitorios y un baño que suponen el 15.88% del total de viviendas ofertadas en venta, con lo que las viviendas dotadas de tres dormitorios representan el 59,65% del parque inmobiliario ofertado para la venta.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - C/N: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:10:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



% Venta	% Viviendas en Venta S.A.R.E.B. Según Programa					
Dormº/Ba	1 dº	2 dº	3 dº	4 dº	5 dº	%/wc
1 wc	7,46%	9,21%	16,67%	1,32%	-	34,65%
2 wc	-	12,72%	40,79%	1,75%	1,32%	56,58%
3 wc	-	-	3,51%	4,82%	-	8,33%
4 wc	-	-	-	1,75%	-	
5 wc	-	-	-	-	-	
6 wc	-	-	-	-	0,44%	0,44%
% / Dº	7,46%	21,93%	60,96%	9,65%	1,75%	100,00%

Las viviendas de dos dormitorios suponen el 21,93%, las de un dormitorio el 7,46%, las de cuatro dormitorios el 9,65% y las de cinco o más dormitorios el 1,75%.

Respecto de las superficies y valores de venta, la vivienda de menor superficie identificada en la tabla anterior dispone de 33,00 m<sup>2</sup> y un programa constituido por 1 dormitorio y 1 baño, pero con un precio de venta de 42.000 euros equivalente a 1.629,09 euros/m<sup>2</sup> útil. Mientras que la vivienda ofertada con mayor superficie dispone de 450 m<sup>2</sup>, y un programa distributivo compuesto de 4 dormitorios, 4 baños para el que se demanda un precio de venta de 600.000 euros que equivalen a 1.706,67 euros/m<sup>2</sup> útil.

En cuanto a los valores absolutos de precio de venta, la vivienda de precio más reducido que se ofrece alcanza un precio de venta de 17.810 euros y dispone de una superficie construida de 51,00 m<sup>2</sup>

Oferta de Viviendas libres en Venta (Sareb)		Sup. Útil	Dormº	Baños	Precio	P. Venta €/m <sup>2</sup>
1	Apartamento en v venta en La Alcaidesa	117,19 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	255.000 €	2.176,00 €/m <sup>2</sup>
2	Casa adosada	146,09 m <sup>2</sup>	4 Dº	3 Wc	170.000 €	1.163,64 €/m <sup>2</sup>
3	Piso en venta	101,56 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	264.499 €	2.604,30 €/m <sup>2</sup>
4	Casa en venta en calle Colinas del Mar	137,50 m <sup>2</sup>	4 Dº	3 Wc	285.678 €	2.077,66 €/m <sup>2</sup>
5	Casa adosada en venta en calle Gabriel Miro,	46,88 m <sup>2</sup>	1 Dº	1 Wc	77.000 €	1.642,67 €/m <sup>2</sup>
6	Piso en venta en calle Colinas del Mar	101,56 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	271.971 €	2.677,87 €/m <sup>2</sup>
7	Piso en venta en Santa Margarita,	65,63 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	78.000 €	1.188,57 €/m <sup>2</sup>
8	Piso en venta en calle Colinas del Mar	101,56 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	273.305 €	2.691,00 €/m <sup>2</sup>
9	Piso en venta en calle Jardines de España	67,97 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	191.222 €	2.813,38 €/m <sup>2</sup>
10	Vivienda Zona semicircular, cerca del hospital.	85,94 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	89.900 €	1.046,11 €/m <sup>2</sup>
11	Piso en venta en Línea de La Concepción (La),	86,72 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	90.500 €	1.043,60 €/m <sup>2</sup>
12	Casa adosada en venta en calle Santa Águeda	85,16 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	106.000 €	1.244,77 €/m <sup>2</sup>
13	Piso en venta en Línea de La Concepción (La),	65,63 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	86.500 €	1.318,10 €/m <sup>2</sup>
14	Piso en Centro, La Línea de La Concepción	67,97 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	119.000 €	1.750,80 €/m <sup>2</sup>
15	Piso en venta en Línea de La Concepción (La),	80,47 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	87.000 €	1.081,17 €/m <sup>2</sup>
16	Piso junto a la plaza de toros	58,59 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	85.000 €	1.450,67 €/m <sup>2</sup>
17	Piso en venta en calle Colinas del Mar	96,88 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	252.419 €	2.605,62 €/m <sup>2</sup>
18	Piso en venta en Próximo Centro	74,22 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	91.900 €	1.238,23 €/m <sup>2</sup>
18	Casa en venta en Junquillos	68,75 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	85.000 €	1.236,36 €/m <sup>2</sup>
20	Casa en venta en La Línea de La Concepción	78,13 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	135.800 €	1.738,24 €/m <sup>2</sup>
21	Piso en venta en Urb. Balcón de La Alcaidesa	117,19 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	186.000 €	1.587,20 €/m <sup>2</sup>
22	Casa adosada en venta en La Alcaidesa	132,81 m <sup>2</sup>	3 Dº	3 Wc	200.000 €	1.505,88 €/m <sup>2</sup>
23	Piso en venta en La Alcaidesa	71,88 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	133.700 €	1.860,17 €/m <sup>2</sup>
24	Chalet en venta en La Alcaidesa	351,56 m <sup>2</sup>	4 Dº	4 Wc	600.000 €	1.706,67 €/m <sup>2</sup>
25	Casa en venta en La Línea de La Concepción	78,91 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	135.800 €	1.721,03 €/m <sup>2</sup>
26	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	82,03 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	107.000 €	1.304,38 €/m <sup>2</sup>
27	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	81,25 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	95.000 €	1.169,23 €/m <sup>2</sup>
28	Piso en venta en Camino Ancho de La Atunara	71,09 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	85.000 €	1.195,60 €/m <sup>2</sup>
29	Piso en venta en Camino Torrenueva	74,22 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	158.000 €	2.128,84 €/m <sup>2</sup>
30	Piso en venta en La Línea de La Concepción	85,94 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	89.900 €	1.046,11 €/m <sup>2</sup>
31	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	70,31 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	130.000 €	1.848,89 €/m <sup>2</sup>
32	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	132,03 m <sup>2</sup>	4 Dº	3 Wc	178.853 €	1.354,63 €/m <sup>2</sup>
33	Casa adosada en calle Menéndez Pelayo,	50,00 m <sup>2</sup>	4 Dº	1 Wc	65.000 €	1.300,00 €/m <sup>2</sup>
34	Casa adosada en venta en calle Luis Braille	70,31 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	170.000 €	2.417,78 €/m <sup>2</sup>

Oferta de Viviendas libres en Venta (Sareb)		Sup. Útil	Dormº	Baños	Precio	P. Venta €/m <sup>2</sup>
35	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	59,38 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	158.000 €	2.661,05 €/m <sup>2</sup>
36	Piso en venta en La Línea de La Concepción	28,13 m <sup>2</sup>	1 Dº	1 Wc	36.300 €	1.290,67 €/m <sup>2</sup>
37	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	185,16 m <sup>2</sup>	4 Dº	3 Wc	280.063 €	1.512,58 €/m <sup>2</sup>
38	Piso en venta en calle Doctor Garralón	64,06 m <sup>2</sup>	3 Dº	3 Wc	158.000 €	2.466,34 €/m <sup>2</sup>
39	Chalet en venta en Avenida Colinas del Mar	96,09 m <sup>2</sup>	3 Dº	3 Wc	200.000 €	2.081,30 €/m <sup>2</sup>
40	Piso en venta en calle Luxemburgo	54,69 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	76.000 €	1.389,71 €/m <sup>2</sup>
41	Piso en venta en calle Andalucía	59,38 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	91.250 €	1.536,84 €/m <sup>2</sup>
42	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	58,59 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	157.000 €	2.679,47 €/m <sup>2</sup>
43	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	67,97 m <sup>2</sup>	3 Dº	1 Wc	119.000 €	1.750,80 €/m <sup>2</sup>
44	Chalet en venta en Venta Melchor	76,56 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	152.000 €	1.985,31 €/m <sup>2</sup>
45	Casa en venta en calle Oquendo	74,22 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	127.500 €	1.717,89 €/m <sup>2</sup>
46	Chalet en venta en La Línea de La Concepción	75,78 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	135.800 €	1.792,00 €/m <sup>2</sup>
47	Casa unifamiliar en venta en calle Rio Rosas	146,09 m <sup>2</sup>	4 Dº	1 Wc	320.000 €	2.190,37 €/m <sup>2</sup>
48	Chalet en venta en La Línea de La Concepción	142,97 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc	151.400 €	1.058,97 €/m <sup>2</sup>
49	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	78,91 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	135.800 €	1.721,03 €/m <sup>2</sup>
50	Piso en venta en calle Isaac Peral,	93,75 m <sup>2</sup>	5 Dº	2 Wc	70.000 €	746,67 €/m <sup>2</sup>
51	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	104,69 m <sup>2</sup>	4 Dº	3 Wc	240.853 €	2.300,69 €/m <sup>2</sup>
52	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	27,34 m <sup>2</sup>	1 Dº	1 Wc	36.300 €	1.327,54 €/m <sup>2</sup>
53	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	61,72 m <sup>2</sup>	2 Dº	1 Wc	163.000 €	2.641,01 €/m <sup>2</sup>
54	Chalet en venta en Urb La Corona	185,16 m <sup>2</sup>	2 Dº	2 Wc	178.853 €	965,96 €/m <sup>2</sup>
55	Piso en venta en Línea de La Concepción (La)	28,91 m <sup>2</sup>	1 Dº	1 Wc	42.000 €	1.452,97 €/m <sup>2</sup>
56	Casa en venta en Línea de La Concepción (La)	62,50 m <sup>2</sup>	3 Dº	2 Wc		



desarrollando un programa de dos dormitorios y un baño, en tanto que la más cara asciende a un precio de **695.000 euros**, con 5 dormitorios y 5 baños.

En estas cifras adquiere una relevante influencia, como es sabido, tanto la ubicación de la vivienda como su antigüedad y el estado de conservación en que se encuentra, siendo necesario precisar que la expresada vivienda con menor precio tiene una antigüedad de 40 años aproximadamente, se ubica en un área social y económicamente deprimida y su estado es acorde con tales condiciones; por el contrario, la vivienda de mayor precio se ubica en uno de los núcleos residenciales del municipio de alto nivel socioeconómico, de reciente construcción y por ende en perfectas condiciones de mantenimiento.

Respecto de los valores unitarios de venta medidos en euros/m<sup>2</sup> por superficie útil de la vivienda, el menor valor unitario que se oferta es de 420,57 euros/m<sup>2</sup>, disponiendo de una superficie de 70 m<sup>2</sup>, y un programa distributivo de tres dormitorios y un baño, aunque es preciso señalar que la vivienda se localiza en el entorno de la barriada de Los Junquillos caracterizado por un nivel socioeconómica muy baja, lo justifica el bajo valor de venta.

En contraposición, se encuentra la oferta de vivienda más elevada, 2.244,09 euros/m<sup>2</sup> correspondiente a una vivienda ubicada en el núcleo residencial de La Alcadesa, área de nivel socioeconómico alto, disponiendo de una superficie construida de 127,00 m<sup>2</sup>, dos dormitorios y dos baños.

Llegados a este punto es preciso señalar que las transacciones inmobiliarias contabilizadas en La Línea de la Concepción en el año 2017 indican que el **95,88 %** se refieren a viviendas libres y solamente el **4,12%** de las realizadas corresponden a viviendas protegidas

Transacciones inmobiliarias según régimen 2017	Régimen de la vivienda			% Sobre Transacciones Municipales		
	Vivienda libre	Vivienda protegida	TOTAL	Vivienda libre	Vivienda protegida	TOTAL
Algeciras	1.125 uds.	39 uds.	1.164 uds.	96,65%	3,35%	100,00%
Barrios (Los)	154 uds.	6 uds.	160 uds.	96,25%	3,75%	100,00%
Castellar de la Frontera	18 uds.	1 uds.	19 uds.	94,74%	5,26%	100,00%
Jimena de la Frontera	71 uds.	0 uds.	71 uds.	100,00%	0,00%	100,00%
Línea de la Concepción (La)	629 uds.	27 uds.	656 uds.	95,88%	4,12%	100,00%
San Roque	585 uds.	4 uds.	589 uds.	99,32%	0,68%	100,00%
Tarifa	317 uds.	21 uds.	338 uds.	93,79%	6,21%	100,00%

Fuente: Ministerio de Fomento Elaboración propia

## B. VIVIENDAS EN ALQUILER PROCEDENTES DE LA S.A.R.E.B.

Es preciso señalar que el número de viviendas consideradas en régimen de alquiler (22 viviendas) es la totalidad de las viviendas que la sociedad de activos bancarios SAREB ha incorporado al mercado de alquiler, que representan el 8,63% del total de sus viviendas ofertadas (225 viviendas). Es decir, de cada 100 viviendas ofertadas en el mercado inmobiliario de La Línea de la Concepción procedentes de la reestructuración bancaria, el 8,63% se destinan al alquiler mientras que el porcentaje restante, esto es, el 91,37% se destina a la venta.

Este desequilibrio, inasumible por las propias características socioeconómicas de la población, nos lleva a la reflexión de que las políticas en materia de vivienda protegida deberán tender a equilibrar ambas cifras e incluso a invertirlas, consiguiendo una oferta mayor de viviendas destinadas al alquiler.

En cuanto a los programas distributivos de las viviendas destinadas a alquiler, el más extendido es el que se compone de tres dormitorios y un solo baño, que alcanza la cifra porcentual del 31,82% de todas las ofertadas en alquiler, seguido de las de uno o dos dormitorios, también con un solo baño; cuya suma porcentual asciende a 27,28% de las viviendas destinadas a este régimen de tenencia.

Alquiler	Viviendas en Alquiler S.A.R.E.B. Según Programa						
	Dormº/Baño	1 dº	2 dº	3 dº	4 dº	5 dº	Suma/ wc
1 wc	3 viv.	3 viv.	7 viv.	-	-	-	13 viv.
2 wc	-	2 viv.	2 viv.	1 viv.	1 viv.	1 viv.	6 viv.
3 wc	-	-	-	-	-	-	0 viv.
4 wc	-	-	-	-	-	1 viv.	1 viv.
Suma / Dº	3 viv.	5 viv.	9 viv.	1 viv.	2 viv.	20 viv.	

% Alquiler	% Viviendas en Alquiler S.A.R.E.B. Según Programa						
	Dormº/Baño	1 dº	2 dº	3 dº	4 dº	5 dº	%/ wc
1 wc	15,00%	15,00%	35,00%	-	-	-	65,00%
2 wc	-	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	30,00%
3 wc	-	-	-	-	-	-	0,00%
4 wc	-	-	-	-	-	5,00%	5,00%
% / Dº	15,00%	25,00%	45,00%	5,00%	10,00%	100,00%	

Los valores de renta se establecen entre el máximo de 1.150 euros/mes y el mínimo de 400 euros/mes, cifras en cualquier caso superiores a las posibilidades de acceso para las personas con bajos recursos, grupo en el que se encuadra la mayoría de la población del municipio, sobre todo si se resalta que, en el análisis expresado en la tabla anterior, la menor renta/mes ofertada se corresponde con una



Nº de viviendas libres en alquiler - Superficie, programa y renta						
Num	Tipología - Localización	Superficie	Dormº	Baños	€/mes	€/m2
1	Piso en alquiler en La Línea de La	110,94	Sin	Sin	570,00	5,14
2	Piso en alquiler en La Línea de La	108,59	Sin	Sin	560,00	5,16
3	Piso en alquiler en calle Matadero	32,81 m2	1 Dº	1 Wc	400,00 €/mes	12,19
4	Piso en alquiler en La Línea de La	66,41	3 Dº	1 Wc	480,00	7,23
5	Piso en Avenida Príncipe de Asturias,	101,56	5 Dº	2 Wc	850,00	8,37
6	Piso en alquiler en La Línea de La	125,00	3 Dº	2 Wc	700,00	5,60
7	La Línea de La Concepción	42,97	1 Dº	1 Wc	A consultar	A
8	Piso en alquiler en calle Carteya	70,31	3 Dº	1 Wc	500,00	7,11
9	Piso en alquiler en calle Colinas del	97,66	2 Dº	2 Wc	550,00	5,63
10	Piso en alquiler en La Línea de La	78,13	3 Dº	1 Wc	450,00	5,76
11	Piso en alquiler en calle San Pablo	109,38	4 Dº	2 Wc	700,00	6,40
12	Piso en alquiler en calle Carteya	46,88	2 Dº	1 Wc	600,00	12,80
13	Chalet en Alcaidesa	253,91	5 Dº	4 Wc	1.150,00	4,53 €/m2
14	Casa adosada en alquiler	85,94	2 Dº	2 Wc	850,00	9,89
15	Piso en alquiler en calle Luxemburgo	62,50	3 Dº	1 Wc	600,00	9,60
16	Apartamento en alquiler en calle Sol	42,19	1 Dº	1 Wc	450,00	10,67
17	Casa adosada en Avenida	109,38	3 Dº	2 Wc	700,00	6,40
18	Piso en alquiler en calle Lopez de	50,78	3 Dº	1 Wc	500,00	9,85
19	Piso en alquiler en La Línea de La	54,69	2 Dº	1 Wc	450,00	8,23
20	Piso en alquiler en La Línea de La	78,13	2 Dº	1 Wc	800,00	10,24
21	Piso en alquiler en calle Málaga	93,75	3 Dº	1 Wc	600,00	6,40
22	Piso en alquiler en La Línea de La	78,13	3 Dº	1 Wc	550,00	7,04

Fuente: Sareb

Las rentas referidas a las superficies construidas oscilan entre los **3,54 euros/m2**, valor en sí mismo bajo pero que en realidad se corresponde con una vivienda con superficie de **325 m2** y un programa distributivo compuesto por 5 dormitorios y 4 baños, lo que de hecho supone una renta mensual de **1.150 euros/mes**. En las tablas se ha hecho una traslación a superficies útiles estimando una relación construida a útil de 1,28.

El máximo valor detectado de valor de renta por metro cuadrado de superficie construida es de **10,00 euros/m2** y corresponde a una vivienda de **60 m2** de superficie, con un programa distributivo de dos dormitorios y un baño, es decir una renta mensual de **600 euros/mes** para una vivienda de dos dormitorios, cifra muy alejada de las posibilidades de acceso de las familias necesitadas por mucha subvención pública que se implemente.

La conclusión más evidente es la de que a menores superficies de vivienda le corresponden rentas mensuales más elevadas, por metro cuadrado de superficie construida, lo que nos confirma que las rentas mensuales a pagar por un alquiler siguen estando, en cualquier caso, por encima de las posibilidades de la mayor parte de la población y no digamos de la población más necesitada.

Para que el alquiler llegue a ser asequible para las personas sin hogar, aunque la administración pública actúe subvencionando socialmente a las personas sin hogar y dando garantías a los propietarios, se tendrían que dar una serie de actuaciones: mediación y seguimiento de la relación arrendaticia, gestión de una red de servicios que desarrollen Programas de Intermediación en el Alquiler, coordinada y distribuida en el territorio en función del análisis de la demanda existente, no de decisiones políticas puntuales, y que no produzca relaciones de competencia entre los distintos departamentos interviniéntes, así como que los precios y condiciones de las viviendas estén regulados por dichos servicios y que se tramiten ayudas económicas al alquiler para evitar que las personas con menores ingresos no puedan acceder a una vivienda de alquiler del mercado libre.

Se evidencia así la carencia de viviendas destinadas al alquiler para personas con bajos ingresos que, como comprobaremos por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, en el caso de nuestra ciudad, no alcanzan el IPREM mayoritariamente.

En cualquier caso, mejorar las condiciones de acceso al mercado de alquileres de viviendas privadas, ya sea mediante incentivos para que los propietarios de viviendas vacías las pongan en alquiler o simplemente fomentando la construcción privada de vivienda asequible supone el riesgo evidente de que los recursos públicos utilizados, siempre escasos, beneficien directamente a los propietarios de los inmuebles, sin llegar a generar un aumento significativo en el número de viviendas ofertadas asequibles para las personas sin hogar.

Además, aún cuando se incida institucionalmente en la calidad exigible a las viviendas privadas ofertadas al mercado de alquiler hay que tener en cuenta que, por la propia dificultad del control, las mejoras de calidad en el mercado de alquileres no siempre benefician a los hogares más desfavorecidos. Parece que la calidad esté reñida con unos precios asequibles, de manera que al imponer unos niveles mínimos de calidad puede reducirse el número de viviendas asequibles en el mercado; tampoco está claro que los inquilinos de viviendas precarias vayan a estar dispuestos a revindicar sus derechos si el hacerlo puede llevar a su desalojo forzoso de la vivienda que ocupan.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



También hay que considerar a la hora de implementar medidas coercitivas que obliguen a la puesta en el mercado de las viviendas DE las dificultades para justificar que una vivienda está vacía, y si se encuentra o no, como se ha dicho, en un lugar apropiado para una persona sin hogar.

#### 5.4.4.2 EL MERCADO DE VIVIENDA PROCEDENTES DE PARTICULARS EN EL MUNICIPIO: VENTA O ALQUILER

A continuación se ha realizado un muestreo de viviendas ofertadas por particulares en venta o en alquiler, mediante la toma de testigos distribuidos por el municipio.

#### A. VIVIENDAS PROCEDENTES DE PARTICULARS EN VENTA

En relación con las superficies y valores de venta, la vivienda de menor superficie identificada dispone de 28,13 m<sup>2</sup> y un programa constituido por 1 dormitorio y 1 baño, pero con un precio de venta de 36.000 euros equivalente a 1.280 euros/m<sup>2</sup> útil. La vivienda ofertada con mayor superficie dispone de 152,34 m<sup>2</sup>, y un programa distributivo compuesto de 4 dormitorios, 3 baños para el que se demanda un precio de venta de 380.000 euros que equivalen a 2.166,15 euros/m<sup>2</sup> útil.

En cuanto a los valores absolutos de precio de venta, la vivienda de precio más reducido que se ofrece alcanza un precio de venta de 15.000 euros y dispone de una superficie útil de 39,06 m<sup>2</sup>.

VIVIENDAS EN VENTA						
Numº	Tipo	Sup. Útil	Dormº	Baños	€/m <sup>2</sup>	€ / Vivienda
1	PISO	31,25 m <sup>2</sup>	1 dº	1 wc	3.840,00 €/m <sup>2</sup>	120.000,00 €
2	PISO	66,41 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	3.011,76 €/m <sup>2</sup>	200.000,00 €
3	PISO	39,06 m <sup>2</sup>	1 dº	1 wc	384,00 €/m <sup>2</sup>	15.000,00 €
4	PISO	28,13 m <sup>2</sup>	1 dº	1 wc	1.280,00 €/m <sup>2</sup>	36.000,00 €
5	PISO	105,47 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.071,41 €/m <sup>2</sup>	113.000,00 €
6	PISO	104,69 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	945,67 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €
7	PISO	71,09 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.617,58 €/m <sup>2</sup>	115.000,00 €
51	PISO	70,31 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	3.356,44 €/m <sup>2</sup>	236.000,00 €
52	PISO	62,50 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	2.912,00 €/m <sup>2</sup>	182.000,00 €
53	PISO	62,50 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	2.400,00 €/m <sup>2</sup>	150.000,00 €
54	PISO	95,31 m <sup>2</sup>	4 dº	2 wc	2.119,34 €/m <sup>2</sup>	202.000,00 €
55	PISO	125,00 m <sup>2</sup>	4 dº	3 wc	2.768,00 €/m <sup>2</sup>	346.000,00 €
56	PISO	46,88 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	3.306,67 €/m <sup>2</sup>	155.000,00 €
57	PISO	57,03 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	2.016,44 €/m <sup>2</sup>	115.000,00 €
101	PISO	46,88 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	2.901,33 €/m <sup>2</sup>	136.000,00 €
102	PISO	74,22 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	2.371,37 €/m <sup>2</sup>	176.000,00 €
103	PISO	82,03 m <sup>2</sup>	4 dº	1 wc	3.840,00 €/m <sup>2</sup>	315.000,00 €
104	PISO	45,31 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	1.302,07 €/m <sup>2</sup>	59.000,00 €
105	PISO	42,97 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	2.722,91 €/m <sup>2</sup>	117.000,00 €
106	PISO	62,50 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.984,00 €/m <sup>2</sup>	124.000,00 €
151	PISO	-	3 dº	1 wc	-	99.000,00 €
152	PISO	-	2 dº	1 wc	-	116.000,00 €
153	PISO	-	3 dº	1 wc	-	186.000,00 €
154	PISO	-	4 dº	2 wc	-	315.000,00 €
155	PISO	-	3 dº	1 wc	-	240.000,00 €
156	PISO	-	3 dº	2 wc	-	219.000,00 €
157	PISO	-	3 dº	1 wc	-	136.000,00 €
158	PISO	-	3 dº	1 wc	-	158.000,00 €
159	PISO	-	2 dº	1 wc	-	188.000,00 €
160	PISO	-	2 dº	1 wc	-	99.000,00 €

VIVIENDAS EN VENTA						
Numº	Tipo	Sup. Útil	Dormº	Baños	€/m <sup>2</sup>	€ / Vivienda
161	PISO	-	2 dº	1 wc	-	193.000,00 €
201	PISO	53,13 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	1.882,35 €/m <sup>2</sup>	100.000,00 €
202	PISO	61,72 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	1.701,27 €/m <sup>2</sup>	105.000,00 €
203	PISO	74,22 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.549,47 €/m <sup>2</sup>	115.000,00 €
204	PISO	120,31 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.496,10 €/m <sup>2</sup>	180.000,00 €
205	PISO	60,94 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.969,23 €/m <sup>2</sup>	120.000,00 €
206	PISO	66,41 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.129,41 €/m <sup>2</sup>	75.000,00 €
207	PISO	89,84 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.101,91 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €
208	PISO	114,06 m <sup>2</sup>	5 dº	2 wc	1.446,58 €/m <sup>2</sup>	165.000,00 €
209	PISO	99,22 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.360,63 €/m <sup>2</sup>	135.000,00 €
210	PISO	62,50 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.440,00 €/m <sup>2</sup>	90.000,00 €
211	PISO	54,69 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.334,86 €/m <sup>2</sup>	73.000,00 €
251	PISO	66,41 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.490,82 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €
252	PISO	66,41 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.264,94 €/m <sup>2</sup>	84.000,00 €
253	PISO	64,06 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.295,61 €/m <sup>2</sup>	83.000,00 €
254	PISO	64,06 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.295,61 €/m <sup>2</sup>	83.000,00 €
255	PISO	67,19 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.220,47 €/m <sup>2</sup>	82.000,00 €
256	PISO	63,28 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.295,80 €/m <sup>2</sup>	82.000,00 €
257	PISO	63,28 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.295,80 €/m <sup>2</sup>	82.000,00 €
258	PISO	79,69 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	978,82 €/m <sup>2</sup>	78.000,00 €
259	PISO	89,06 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.089,12 €/m <sup>2</sup>	88.000,00 €
260	PISO	65,63 m <sup>2</sup>	2 dº	2 wc	1.188,57 €/m <sup>2</sup>	78.000,00 €
261	PISO	77,34 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.150,71 €/m <sup>2</sup>	89.000,00 €
301	PISO	74,22 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.751,58 €/m <sup>2</sup>	130.000,00 €
302	PISO	70,31 m <sup>2</sup>	4 dº	2 wc	1.706,67 €/m <sup>2</sup>	120.000,00 €
303	PISO	127,34 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.963,19 €/m <sup>2</sup>	250.000,00 €
304	PISO	54,69 m <sup>2</sup>	2 dº	1 wc	2.011,43 €/m <sup>2</sup>	110.000,00 €
305	PISO	77,34 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	1.370,51 €/m <sup>2</sup>	106.000,00 €
306	DUPLEX	78,13 m <sup>2</sup>	3 dº	2 wc	2.304,00 €/m <sup>2</sup>	180.000,00 €
307	PISO	78,13 m <sup>2</sup>	3 dº	1 wc	1.920,00 €/m <sup>2</sup>	150.000,00 €



**DILIGENCIA.-**  
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

VIVIENDAS EN VENTA						
Numº	Tipo	Sup. Útil	Dormº	Baños	€/m2	€ / Vivienda
308	PISO	62,50 m2	2 dº	1 wc	2.080,00 €/m2	130.000,00 €
309	PISO	54,69 m2	3 dº	1 wc	2.194,29 €/m2	120.000,00 €
310	PISO	54,69 m2	3 dº	1 wc	1.645,71 €/m2	90.000,00 €
311	PISO	70,31 m2	3 dº	2 wc	682,67 €/m2	48.000,00 €
312	PISO	70,31 m2	2 dº	1 wc	2.346,67 €/m2	165.000,00 €
313	PISO	42,97 m2	2 dº	1 wc	3.025,45 €/m2	130.000,00 €
314	PISO	70,31 m2	3 dº	1 wc	853,33 €/m2	60.000,00 €
351	PISO	67,13 m2	2 dº	2 wc	1.281,04 €/m2	86.000,00 €
352	PISO	64,17 m2	3 dº	2 wc	1.464,82 €/m2	94.000,00 €
353	PISO	67,09 m2	3 dº	2 wc	1.848,38 €/m2	124.000,00 €
354	PISO	63,86 m2	3 dº	2 wc	1.471,98 €/m2	94.000,00 €
355	PISO	63,41 m2	3 dº	2 wc	1.466,55 €/m2	93.000,00 €
356	PISO	66,54 m2	3 dº	2 wc	1.683,22 €/m2	112.000,00 €
357	PISO	77,92 m2	3 dº	2 wc	1.347,50 €/m2	105.000,00 €
358	PISO	85,48 m2	3 dº	2 wc	982,64 €/m2	84.000,00 €
359	PISO	85,37 m2	3 dº	2 wc	1.171,41 €/m2	100.000,00 €
360	PISO	86,01 m2	3 dº	2 wc	941,77 €/m2	81.000,00 €
361	PISO	85,41 m2	3 dº	2 wc	983,44 €/m2	84.000,00 €
362	PISO	83,92 m2	3 dº	2 wc	977,10 €/m2	82.000,00 €
363	PISO	83,63 m2	3 dº	2 wc	1.112,00 €/m2	93.000,00 €
364	PISO	86,01 m2	3 dº	2 wc	1.127,80 €/m2	97.000,00 €
401	PISO	35,16 m2	1 dº	1 wc	2.133,33 €/m2	75.000,00 €
402	PISO	121,09 m2	3 dº	2 wc	1.403,87 €/m2	170.000,00 €
403	PISO	121,88 m2	3 dº	3 wc	3.282,05 €/m2	400.000,00 €
404	PISO	56,25 m2	2 dº	1 wc	2.631,11 €/m2	148.000,00 €
405	PISO	62,50 m2	3 dº	2 wc	2.352,00 €/m2	147.000,00 €
406	PISO	96,09 m2	4 dº	2 wc	2.549,59 €/m2	245.000,00 €
407	PISO	93,75 m2	4 dº	2 wc	2.453,33 €/m2	230.000,00 €
408	PISO	62,50 m2	3 dº	1 wc	2.080,00 €/m2	130.000,00 €
409	PISO	58,59 m2	3 dº	1 wc	1.450,67 €/m2	85.000,00 €
410	PISO	70,31 m2	2 dº	2 wc	1.422,22 €/m2	100.000,00 €
411	PISO	45,31 m2	2 dº	1 wc	2.206,90 €/m2	100.000,00 €
412	PISO	152,34 m2	4 dº	3 wc	2.166,15 €/m2	380.000,00 €
413	PISO	89,84 m2	4 dº	2 wc	1.202,09 €/m2	108.000,00 €
414	PISO	78,13 m2	3 dº	2 wc	1.920,00 €/m2	150.000,00 €

VIVIENDAS EN VENTA						
Numº	Tipo	Sup. Útil	Dormº	Baños	€/m2	€ / Vivienda
451	PISO	58,59 m2	3 dº	1 wc	1.450,67 €/m2	85.000,00 €
452	PISO	70,31 m2	3 dº	1 wc	1.208,89 €/m2	85.000,00 €
453	PISO	97,66 m2	4 dº	2 wc	942,08 €/m2	92.000,00 €
454	PISO	125,00 m2	4 dº	2 wc	4.400,00 €/m2	550.000,00 €
455	PISO	93,93 m2	3 dº	2 wc	926,22 €/m2	87.000,00 €
456	PISO	74,22 m2	2 dº	2 wc	1.280,00 €/m2	95.000,00 €
457	PISO	85,16 m2	3 dº	2 wc	1.021,65 €/m2	87.000,00 €
458	PISO	84,38 m2	3 dº	2 wc	1.042,96 €/m2	88.000,00 €
459	PISO	79,69 m2	3 dº	1 wc	1.141,96 €/m2	91.000,00 €
460	PISO	67,97 m2	3 dº	1 wc	720,92 €/m2	49.000,00 €
461	PISO	54,69 m2	2 dº	1 wc	1.462,86 €/m2	80.000,00 €
462	PISO	82,03 m2	3 dº	2 wc	2.377,14 €/m2	195.000,00 €
463	PISO	65,63 m2	3 dº	1 wc	1.280,00 €/m2	84.000,00 €
464	PISO	34,38 m2	1 dº	1 wc	2.618,18 €/m2	90.000,00 €
465	PISO	65,63 m2	2 dº	2 wc	1.020,95 €/m2	67.000,00 €
466	PISO	50,78 m2	2 dº	1 wc	1.043,69 €/m2	53.000,00 €
467	PISO	66,41 m2	4 dº	1 wc	1.204,71 €/m2	80.000,00 €
468	PISO	80,47 m2	3 dº	2 wc	1.304,85 €/m2	105.000,00 €
501	PISO	-	3 dº	2 wc	-	90.000,00 €
502	PISO	-	3 dº	1 wc	-	91.000,00 €
503	PISO	-	2 dº	1 wc	-	53.000,00 €
504	PISO	-	3 dº	1 wc	-	75.000,00 €
505	PISO	-	3 dº	1 wc	-	85.000,00 €
506	PISO	-	3 dº	1 wc	-	119.000,00 €
507	PISO	-	3 dº	1 wc	-	74.000,00 €
508	PISO	-	3 dº	1 wc	-	60.000,00 €
509	PISO	-	3 dº	1 wc	-	64.000,00 €
510	PISO	-	3 dº	1 wc	-	95.000,00 €
511	PISO	-	3 dº	2 wc	-	255.000,00 €
512	PISO	-	3 dº	1 wc	-	89.000,00 €
513	PISO	-	3 dº	1 wc	-	115.000,00 €
514	PISO	-	-	-	-	76.000,00 €
515	PISO	-	2 dº	1 wc	-	200.000,00 €
516	PISO	-	2 dº	2 wc	-	110.000,00 €
517	PISO	-	3 dº	1 wc	-	91.000,00 €

Fuente: Portales Inmobiliarios Idealista .com, Fotocasa y Mil Anuncios .com.

desarrollando un programa de 1 dormitorios y un baño, en tanto que la más cara asciende a un precio de 550.000 euros, con 4 dormitorios y 2 baños.

Estas cifras se encuentran condicionadas por variables como la ubicación de la vivienda, su antigüedad y el estado de conservación en que se encuentra el inmueble.

Respecto de los valores unitarios de venta medidos en euros/m2 de superficie útil de la vivienda, el menor valor unitario que se oferta

es de 384 euros/m2, disponiendo de una superficie útil de 39,06 m2 y un programa distributivo de un dormitorio y un baño.

El valor de la oferta de vivienda más elevada, 4.400 euros/m2 disponiendo de una superficie construida de 125,00 m2, cuatro dormitorios y dos baños.

En conclusión los valores en venta alcanzados por las viviendas de particulares siguen siendo elevados para que la población con rentas bajas puedan acceder a ellas.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

**B. VIVIENDAS PROCEDENTES DE PARTICULARS EN ALQUILER**

VIVIENDAS EN ALQUILER						
Numº	Viv.	Superf.	Dormº	Baños	€/m2 mes	€ / mes
1	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	10,77 €/m2	700,00 €/mes
2	PISO	40,00 m2	1 dº	1 wc	10,63 €/m2	425,00 €/mes
3	PISO	130,00 m2	3 dº	2 wc	9,23 €/m2	1.200,00 €/mes
4	PISO	100,00 m2	3 dº	2 wc	5,00 €/m2	500,00 €/mes
5	PISO	40,00 m2	1 dº	1 wc	10,00 €/m2	400,00 €/mes
6	PISO	50,00 m2	1 dº	1 wc	10,00 €/m2	500,00 €/mes
7	PISO	40,00 m2	1 dº	1 wc	11,25 €/m2	450,00 €/mes
8	PISO	120,00 m2	3 dº	1 wc	3,75 €/m2	450,00 €/mes
51	PISO	60,00 m2	1 dº	1 wc	8,33 €/m2	500,00 €/mes
52	PISO	90,00 m2	3 dº	1 wc	5,56 €/m2	500,00 €/mes
53	PISO	60,00 m2	1 dº	1 wc	6,67 €/m2	400,00 €/mes
54	PISO	70,00 m2	3 dº	1 wc	6,43 €/m2	450,00 €/mes
55	PISO	45,00 m2	1 dº	1 wc	9,33 €/m2	420,00 €/mes
56	PISO	105,00 m2	2 dº	2 wc	6,19 €/m2	650,00 €/mes
57	PISO	80,00 m2	2 dº	1 wc	8,13 €/m2	650,00 €/mes
58	PISO	80,00 m2	3 dº	2 wc	6,88 €/m2	550,00 €/mes
59	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	7,69 €/m2	500,00 €/mes
60	PISO	140,00 m2	3 dº	2 wc	5,00 €/m2	700,00 €/mes
61	PISO	50,00 m2	1 dº	1 wc	9,00 €/m2	450,00 €/mes
62	PISO	100,00 m2	4 dº	2 wc	7,50 €/m2	750,00 €/mes
63	PISO	110,00 m2	3 dº	2 wc	4,55 €/m2	500,00 €/mes
64	PISO	65,00 m2	1 dº	1 wc	7,23 €/m2	470,00 €/mes
65	PISO	50,00 m2	1 dº	1 wc	8,50 €/m2	425,00 €/mes
66	PISO	100,00 m2	3 dº	2 wc	7,50 €/m2	750,00 €/mes
67	PISO	100,00 m2	3 dº	2 wc	4,75 €/m2	475,00 €/mes
68	PISO	120,00 m2	3 dº	2 wc	4,58 €/m2	550,00 €/mes
69	PISO	120,00 m2	4 dº	2 wc	5,42 €/m2	650,00 €/mes
70	PISO	110,00 m2	2 dº	1 wc	5,00 €/m2	550,00 €/mes
71	PISO	80,00 m2	3 dº	1 wc	5,38 €/m2	430,00 €/mes
72	PISO	200,00 m2	3 dº	2 wc	6,00 €/m2	1.200,00 €/mes
73	PISO	60,00 m2	2 dº	1 wc	10,00 €/m2	600,00 €/mes
74	PISO	120,00 m2	3 dº	2 wc	5,83 €/m2	700,00 €/mes
75	PISO	90,00 m2	2 dº	1 wc	6,67 €/m2	600,00 €/mes
76	PISO	150,00 m2	4 dº	2 wc	5,00 €/m2	750,00 €/mes
77	PISO	150,00 m2	4 dº	2 wc	4,67 €/m2	700,00 €/mes
78	PISO	50,00 m2	1 dº	1 wc	9,50 €/m2	475,00 €/mes
79	PISO	105,00 m2	3 dº	2 wc	5,24 €/m2	550,00 €/mes
80	PISO	95,00 m2	3 dº	1 wc	5,00 €/m2	475,00 €/mes
81	PISO	90,00 m2	3 dº	1 wc	3,89 €/m2	350,00 €/mes
82	PISO	80,00 m2	3 dº	1 wc	4,69 €/m2	375,00 €/mes
83	PISO	90,00 m2	2 dº	1 wc	5,56 €/m2	500,00 €/mes
84	PISO	160,00 m2	4 dº	2 wc	4,38 €/m2	700,00 €/mes
85	PISO	70,00 m2	2 dº	1 wc	7,14 €/m2	500,00 €/mes
86	PISO	100,00 m2	3 dº	1 wc	6,00 €/m2	600,00 €/mes
87	PISO	60,00 m2	2 dº	1 wc	7,92 €/m2	475,00 €/mes
88	PISO	50,00 m2	1 dº	1 wc	7,00 €/m2	350,00 €/mes

VIVIENDAS EN ALQUILER						
Numº	Viv.	Superf.	Dormº	Baños	€/m2 mes	€ / mes
89	PISO	80,00 m2	1 dº	1 wc	7,50 €/m2	600,00 €/mes
90	PISO	100,00 m2	3 dº	2 wc	12,00 €/m2	1.200,00 €/mes
91	PISO	50,00 m2	2 dº	1 wc	10,00 €/m2	500,00 €/mes
92	PISO	80,00 m2	2 dº	1 wc	6,25 €/m2	500,00 €/mes
93	PISO	110,00 m2	4 dº	2 wc	5,45 €/m2	600,00 €/mes
94	PISO	80,00 m2	3 dº	1 wc	5,94 €/m2	475,00 €/mes
95	PISO	155,00 m2	5 dº	2 wc	5,16 €/m2	800,00 €/mes
96	PISO	140,00 m2	4 dº	2 wc	6,07 €/m2	850,00 €/mes
100	PISO		2 dº	1 wc		700,00 €/mes
101	PISO	100,00 m2	3 dº	2 wc	7,50 €/m2	750,00 €/mes
102	PISO	160,00 m2	3 dº	2 wc	4,38 €/m2	700,00 €/mes
103	PISO	130,00 m2	4 dº	2 wc	6,15 €/m2	800,00 €/mes
104	PISO	110,00 m2	2 dº	2 wc	6,36 €/m2	700,00 €/mes
105	PISO	110,00 m2	4 dº	2 wc	6,36 €/m2	700,00 €/mes
106	PISO	90,00 m2	2 dº	1 wc	10,00 €/m2	900,00 €/mes
107	PISO	75,00 m2	2 dº	2 wc	10,67 €/m2	800,00 €/mes
108	PISO	90,00 m2	3 dº	2 wc	6,11 €/m2	550,00 €/mes
109	PISO	160,00 m2	2 dº	2 wc	4,69 €/m2	750,00 €/mes
110	PISO	120,00 m2	3 dº	2 wc	6,25 €/m2	750,00 €/mes
111	PISO	90,00 m2	3 dº	1 wc	8,89 €/m2	800,00 €/mes
112	PISO	80,00 m2	2 dº	2 wc	6,25 €/m2	500,00 €/mes
113	PISO	115,00 m2	2 dº	2 wc	4,57 €/m2	525,00 €/mes
114	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	6,92 €/m2	450,00 €/mes
115	PISO	250,00 m2	4 dº	2 wc	4,80 €/m2	1.200,00 €/mes
116	PISO	120,00 m2	2 dº	2 wc	4,38 €/m2	525,00 €/mes
117	PISO	60,00 m2	2 dº	1 wc	7,50 €/m2	450,00 €/mes
118	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	8,08 €/m2	525,00 €/mes
119	PISO	120,00 m2	4 dº	2 wc	5,42 €/m2	650,00 €/mes
120	PISO	60,00 m2	1 dº	1 wc	10,00 €/m2	600,00 €/mes
121	PISO	118,00 m2	3 dº	1 wc	4,45 €/m2	525,00 €/mes
122	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	9,23 €/m2	600,00 €/mes
123	PISO	60,00 m2	2 dº	1 wc	11,67 €/m2	700,00 €/mes
124	PISO	80,00 m2	2 dº	1 wc	5,63 €/m2	450,00 €/mes
125	PISO	60,00 m2	1 dº	1 wc	8,33 €/m2	500,00 €/mes
126	PISO	70,00 m2	2 dº	1 wc	6,43 €/m2	450,00 €/mes
127	PISO	120,00 m2	3 dº	2 wc	5,00 €/m2	600,00 €/mes
128	PISO	150,00 m2	4 dº	2 wc	5,33 €/m2	800,00 €/mes
129	PISO	317,00 m2	3 dº	2 wc	2,37 €/m2	750,00 €/mes
130	PISO	65,00 m2	2 dº	1 wc	6,62 €/m2	430,00 €/mes
131	PISO	90,00 m2	1 dº	1 wc	4,67 €/m2	420,00 €/mes
132	PISO	60,00 m2	3 dº	1 wc	10,00 €/m2	600,00 €/mes
133	PISO	115,00 m2	2 dº	2 wc	6,52 €/m2	750,00 €/mes
134	PISO	120,00 m2	3 dº	2 wc	4,58 €/m2	550,00 €/mes
135	PISO	90,00 m2</				



VIVIENDAS EN ALQUILER						
Numº	Viv.	Superf.	Dormº	Baños	€/m2 mes	€ / mes
138	PISO	90,00 m2	3 dº	1 wc	10,00 €/m2	900,00 €/mes
139	PISO	-	3 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
140	PISO	-	2 dº	1 wc	-	650,00 €/mes
141	PISO	-	1 dº	1 wc	-	700,00 €/mes
142	PISO	-	3 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
143	PISO	-	3 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
144	PISO	-	3 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
145	PISO	-	4 dº	1 wc	-	900,00 €/mes
146	PISO	-	3 dº	1 wc	-	850,00 €/mes
147	PISO	-	3 dº	2 wc	-	850,00 €/mes
148	PISO	-	3 dº	2 wc	-	700,00 €/mes
151	PISO	100,00 m2	3dº	2wc	7,00€/m2	700,00€/mes
152	PISO	90,00 m2	3dº	2 wc	5,00€/m2	450,00€/mes
153	PISO	115,00 m2	3dº	2 wc	4,35€/m2	500,00€/mes
154	PISO	100,00 m2	3dº	2 wc	8,50€/m2	850,00€/mes
155	PISO	90,00 m2	3dº	2 wc	5,28€/m2	475,00€/mes
156	PISO	90,00 m2	3dº	1 wc	4,11€/m2	370,00€/mes
157	PISO	80,00 m2	2dº	1 wc	5,00€/m2	400,00 €/mes
201	PISO	-	4dº	2 wc	-	900,00€/mes
202	PISO	-	3dº	1 wc	-	600,00€/mes
203	PISO	-	2dº	1 wc	-	650,00€/mes
204	PISO	-	3dº	1 wc	-	500,00€/mes
205	PISO	-	2dº	1 wc	-	850,00€/mes
206	PISO	-	3dº	2 wc	-	800,00€/mes
251	PISO	-	2 dº	1 wc	-	500,00 €/mes
252	PISO	-	2 dº	1 wc	-	750,00 €/mes
253	PISO	-	3 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
254	PISO	-	2 dº	1 wc	-	600,00 €/mes
255	PISO	-	2 dº	1 wc	-	700,00 €/mes
256	PISO	-	3 dº	2 wc	-	700,00 €/mes
301	PISO	130,00 m2	3 dº	2 wc	6,15 €/m2	800,00 €/mes
302	PISO	180,00 m2	3 dº	2 wc	4,44 €/m2	800,00 €/mes
303	PISO	90,00 m2	2 dº	1 wc	5,28 €/m2	475,00 €/mes
304	PISO	130,00 m2	3 dº	2 wc	6,15 €/m2	800,00 €/mes
305	PISO	150,00 m2	4 dº	2 wc	5,00 €/m2	750,00 €/mes
306	PISO	80,00 m2	3 dº	1 wc	7,50 €/m2	600,00 €/mes
351	PISO	100,00	3 dº	2 wc	7,50 €/m2	750,00 €/mes
352	PISO	60,00 m2	2 dº	1 wc	9,17 €/m2	550,00 €/mes
353	PISO	55,00 m2	2 dº	1 wc	10,00 €/m2	550,00 €/mes
354	PISO	167,00	3 dº	2 wc	4,19 €/m2	700,00 €/mes
355	PISO	140,00	4 dº	2 wc	5,00 €/m2	700,00 €/mes
356	ÁTICO	195,00	4 dº	3 wc	5,13 €/m2	1.000,00 €/mes

Fuente: Portales Inmobiliarios Idealista .com, Fotocasa y Mil Anuncios .com.

Las rentas referidas a las superficies construidas oscilan entre los **2,37 euros/m2**, valor en sí mismo bajo pero que en realidad se corresponde con una vivienda con superficie de **317 m2** y un programa distributivo compuesto por 3 dormitorios y 2 baños, lo que de hecho supone una renta mensual de **750 euros/mes**.

El máximo valor detectado de valor de renta por metro cuadrado de superficie construida es de **12,00 euros/m2** y corresponde a una vivienda de **100 m2** de superficie, con un programa distributivo de tres dormitorios y un baño, es decir una renta mensual de **1.200 euros/mes**, cifra muy alejada de las posibilidades de acceso de las familias necesitadas y con pocos recursos económicos.

La conclusión más evidente es que predominan las rentas mensuales más altas vinculadas a superficies de viviendas menores, lo que pone de manifiesto que las rentas mensuales a pagar por un alquiler siguen estando, en cualquier caso, por encima de las posibilidades de la mayor parte de la población con pocos recursos. Se demuestra así, la carencia de viviendas destinadas al alquiler para personas con ingresos bajos. Las ofertas privadas de viviendas en alquiler en el municipio, resultan en general alejadas de las posibilidades de acceso de personas cuyos ingresos no alcanzan el IPREM, por más que las instituciones les otorguen subvenciones y ayudas para ello.

Para que el alquiler llegue a ser asequible para las personas sin hogar, aunque la administración pública garantice un alquiler subvencionado a éstos colectivos y, aún dando garantías a los propietarios de las mismas, se tendrían que dar una serie de actuaciones que desarrollen programa de intermediación en el alquiler, así como, ayudas económicas al alquiler para evitar que las personas con menores ingresos puedan acceder a una vivienda de alquiler del mercado libre.

#### 5.4.5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MUNICIPIO

Para el análisis del precio medio teórico de la vivienda en los últimos años en el municipio La Línea, se han tomado como referencia además de los valores señalados en el apartado anterior relativos a la venta de vivienda libre tanto propiedad del SAREB como de particulares, así como, los datos contenidos en el "Informe Tinsa Especial de Costa" (dedicado al mercado de la vivienda vacacional), donde además de La Línea de la Concepción, se recoge información sobre otros núcleos relevantes de la Comarca, a excepción de los Barrios, que , a pesar de ser, un núcleo de relevancia en la Comarca, se encuentra excluido del referido Informe por no ser costero.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General



Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLÍVA, JORGE - DNI 27114190  
Fecha: 2018-07-06 12:10:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

El citado informe aporta información muy útil sobre la realidad del municipio de la Línea y los otros ámbitos de referencia, pues Jimena y Castellar de la Frontera viven realidades muy distintas, al ocupar posiciones territoriales más interiores.

En el referido informe se recoge información sobre los precios medios provinciales de los núcleos costeros. Es necesario señalar que distintos portales inmobiliarios consultados elaboran sus propios registros sobre los precios medios; sin embargo los datos difieren de los recogidos por Tinsa, aunque las dinámicas de subidas y bajadas de los precios son similares pero con valores distintos. Como se pone de manifiesto en los informes analizados, las diferencias se deben a los meses durante los cuales se han recabado los datos (las diferencias mensuales son considerables); ya que los datos se extraen de las bases de datos de las propias portales inmobiliarias y los precios recogidos no tienen por qué coincidir con los precios finales de transacción, que difieren con carácter general en el entorno de un más menos 10%.

En cualquier caso, estos precios teóricos, según los datos estadísticos, no distan de los precios genéricos. En efecto, los datos del 2017 sobre la provincia, la diferencia entre el precio de la vivienda principal y la vivienda vacacional es +0,7% para la vacacional, por lo que los datos extraídos nos sirven para calcular el precio medio teórico en euros del metro cuadrado de superficie residencial útil de la vivienda.

Pues bien, con carácter general, los datos muestran que La Línea de la Concepción es el municipio en el que el precio medio de la vivienda es más barato junto a Algeciras. En el año 2012, se posiciona como el segundo municipio costero de la Comarca del Campo de Gibraltar con el precio más bajo de la vivienda, 1.361 euros por metro cuadrado, por encima de Algeciras (con 1.280 euros por metro cuadrado). Sin embargo en el 2013 vivió una bajada del 12% que provocó que precio medio del metro cuadrado se situase en 1.118 euros por metro cuadrado.

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
	Valor euros/m2				
	2102	2013	2015	2016	2017
Algeciras	1280	1119	1034	1071	1020
La Línea	1361	1118	1017	973	1038
San Roque	1616	1467	1192	1144	1238
Tarifa	1941	1929	1679	1832	1958
Provincia	1520	1395	1233	1214	1249

Fuente Informe TINSA. Elaboración propia

En La Línea, con escasa actividad inmobiliaria en el período 2012-2014, apenas contó con movimiento y ni siquiera cuenta con epígrafe propio en el Informe de Tinsa a diferencia de otros núcleos. Solo se reseña que "La Alcadesa", sin diferenciar entre la parte de San Roque y la que corresponde al municipio de La Línea, se mantiene en la misma situación del año anterior con muchas viviendas sin vender. En Algeciras y Los Barrios, según el referido informe, hay un exceso de demanda y contaba con una sola promoción en construcción.

Sin embargo en 2015 se produjo una bajada del 0,30% del precio medio del metro cuadrado residencial hasta alcanzar los 1017 euros, que convirtió al municipio en el más barato en relación al resto de núcleos considerados. Al año siguiente no se detectaron síntomas de recuperación, sino de estabilización de precio con una leve caída del 0,3% hasta llegar a los 973 euros y se convierte en el municipio con el precio medio del metro cuadrado de vivendas más bajo.

Según el Informe, la vivienda de segunda mano, continuó disminuyendo el precio medio del metro cuadrado, aunque a menor ritmo que las promociones nuevas.

Otros datos a tener en cuenta es el tiempo de venta de los inmuebles que rondaba entre los 4 y 6 meses. El mercado del alquiler sufrió una tendencia alcista.

En cuanto a la actividad edificatoria, no se registra actividad alguna en La Línea y tampoco se tiene constancia de que se retomen las obras paradas.

Durante el 2015 se tramitó el Plan Parcial de Torrenueva que se entiende como activador futuro, aunque La Alcadesa seguía y sigue con una parte destacable sin desarrollar. Se edificaron 33 nuevas residencias.

El 2016 empezó con el precio medio más bajo (973 euros el metro cuadrado). A diferencia del año anterior, cuando la mayoría de municipios tienen tendencia negativa, ese año se observan leves signos de recuperación.

El informe del 2017 expresa un crecimiento positivo del precio medio de la vivienda en La Línea (4,50%), que llega a 1038 euros por metro cuadrado. También se da en los otros municipios, salvo en Algeciras, que vuelve a convertirse en el municipio más barato (1020 euros) seguido de La Línea. No hay constancia de que se haya reactivado la actividad constructora, pues se hicieron un 39% menos de viviendas que en el año anterior (se tramitaron 20 nuevas licitaciones de obra).

En cuanto a la demanda, la dinámica habitual es que se repartan en partes iguales entre nacionales y extranjeros, sin embargo la dinámica está cambiando al pasar a ser mayoría de los demandantes españoles.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva







DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141960  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva



# 6

## ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

### LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 6.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
- 6.2. LA VIGENTE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.
  - 6.2.1. EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DEL 1993.
  - 6.2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL DEL 1993.
  - 6.2.3. ANÁLISIS DEL GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 6.2.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
  - 6.2.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELO DOTACIONALES APTOS PARA ALOJAMIENTOS.





## 6.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, en adelante POTCG, fue aprobado por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Protección de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento.

El propio Decreto en su disposición Adicional Primera establece la prevalencia de las determinaciones de aplicación directa (las señaladas como Normas) sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico. En efecto, de conformidad con lo previsto en el artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las determinaciones del POTCG, que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor, sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico general vigente en el ámbito del referido POTCG.

Del mismo modo, en su Disposición Transitoria primera establece la necesidad de adaptación de los Planes Generales a sus determinaciones. De hecho, la Disposición Transitoria Primera, establece la Adaptación del planeamiento urbanístico vigente, conforme a lo dispuesto en los artículos 11.1.d), 21 y 23.2 de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Es decir, las determinaciones del planeamiento urbanístico general vigente de los municipios del Campo de Gibraltar deberán adaptarse a las del Plan de Ordenación del Territorio que se aprueba por el presente Decreto en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de éste.

Es preciso señalar que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar abarca la totalidad de los términos municipales de Algeciras, Castellar de la Frontera, Jimena de la Frontera, Los Barrios, La Línea de la Concepción, San Roque y Tarifa, con una superficie total de 1.514 KM<sup>2</sup> y una población en el entorno de los 264.000 habitantes.

Los objetivos del POTCG son los siguientes:

1. Desarrollar el potencial territorial del Campo de Gibraltar y favorecer su consolidación como gran nodo de transporte y logístico del sur de Europa.

2. Potenciar la articulación externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transporte, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos.
3. Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
4. Ordenar las infraestructuras energéticas.
5. Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales.

En relación a las propuestas y determinaciones básicas del POTCG, hay que señalar:

- A. Respecto del sistema de asentamientos (artículo 13), el Plan incluye al núcleo urbano principal de La Línea en la unidad integrada Bahía de Algeciras, compuesta por los núcleos urbanos de Algeciras, Los Barrios, Palmones, Estación de San Roque, Campamento, Puente Mayorga, La Línea de la Concepción y el complejo petroquímico e industrial.
- B. Respecto al sistema de equipamientos de carácter Supramunicipal (artículo 14), el Plan establece que su localización podrá hacerse de manera indistinta en los núcleos de Algeciras, Los Barrios, La Línea de la Concepción o San Roque.
- C. Respecto a la ampliación del sistema de asentamientos (artículo 15), el POTCG establece que la misma deberá ser colindante con suelos urbanos o urbanizables.
- D. Respecto a las edificaciones en el suelo no urbanizable (artículos 16 y 17), el POTCG establece que en las revisiones planeamiento urbanístico general deberá analizarse la viabilidad de regularizar o no las distintas concentraciones existentes (debe entenderse que el contenido del POTCG, en este sentido, ha sido modificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía). Las concentraciones que se consideren asentamientos urbanísticos, cuya regularización sea prioritaria, podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable sectorizado en función del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con carácter general, el POTCG exime del cómputo

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

que se realice a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, a la población residente en las viviendas existentes y a la población que habite las viviendas protegidas que deban reservarse en función de las viviendas regularizadas. Cuando la consolidación de las zonas sea superior al 40%, el POTCG autoriza a no computar tampoco el suelo vinculado a las viviendas existentes.

- E. Respecto a los puertos de interés general (artículo 19), el Plan establece que el planeamiento urbanístico debe asegurar la plena integración del sistema portuario en el sistema urbano y recomienda el acondicionamiento del puerto de La Línea para la recepción de cruceros turísticos.
- F. Respecto a los puertos de carácter autonómico (artículo 21), el Plan recomienda la ampliación del puerto de La Atunara para usos náutico-recreativos, siempre que sea viable ambientalmente.
- G. Respecto al transporte metropolitano de pasajeros (artículos 26, 27 y 28), el Plan propone la creación de plataformas reservadas entre Algeciras, San Roque y Campamento, así como una plataforma que rodee la bahía entre Algeciras y La Línea. Del mismo modo, propone analizar la viabilidad de un servicio de transporte marítimo entre Algeciras, La Línea y Gibraltar. El Plan establece igualmente que La Línea de la Concepción debe contar con un intercambiador modal, para facilitar la conexión entre los distintos modos. Por último, el Plan establece que el planeamiento urbanístico deberá prever la red municipal de carriles-bici y de plataformas reservadas para el transporte público, así como fomentar la concentración de usos residenciales.
- H. Respecto a la red viaria (artículo 34), el Plan recoge la CA-34 dentro del sistema de articulación del ámbito con el exterior y la A-383 dentro de sistema de articulación viaria interior. El Plan recoge las actuaciones previstas por el Ministerio de Fomento, entre las que cabe destacar la variante general de la A-7 por el oeste de Algeciras y el norte de San Roque y la nueva conexión entre la A-7 y las instalaciones portuarias de Crinavis. El Plan determina la necesidad de interconexión de los distintos sistemas viarios, de carriles bici y de paseos peatonales a lo largo de la bahía, debiendo el planeamiento urbanístico municipal trabajar en este sentido.

I. Respecto del sistema de espacios libres de carácter territorial (artículos 46, 47 y 51), el municipio de la Línea de la Concepción se integra en el Corredor Litoral definido sobre su fachada mediterránea con un ancho de 200 metros, a partir del deslinde del dominio público marítimo terrestre (esta determinación debe analizarse considerando lo previsto en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía), debiendo el planeamiento urbanístico prever las actuaciones que permitan su registro longitudinal, así como aquellas que permitan mejorar su acceso desde el interior, señalando el Plan como prioritarios en el municipio de La Línea los accesos de La Hacienda y Torre Nueva. Se completa en el municipio de La Línea el sistema de espacios libres de carácter territorial con los itinerarios recreativos Puerta Verde, que discurre el paralelo a la A-383, desde el núcleo urbano hasta la A-7 y el costero Torre Nueva-Sotogrande.

J. Respecto a la ordenación de los suelos urbanos (artículo 55), además de unas recomendaciones de carácter general, el Plan establece como directriz para el planeamiento general de La Línea de la Concepción la ordenación del frente litoral de La Atunara a fin de reforzar su potencialidad recreativa y turística.

K. Respecto a los nuevos crecimientos (artículos de 56 a 63), el Plan establece una serie de criterios generales para la ordenación de los distintos usos. Igualmente el POTCG señala una serie de Áreas de Oportunidad y Áreas Estratégicas para usos residenciales, productivos o logísticos en municipios distintos a La Línea. Sin embargo, respecto al uso turístico el Plan prevé especialmente el desarrollo de la fachada mediterránea entre la A-7 y la A-383 y el litoral, facultando el planeamiento general para la previsión de sectores de uso turístico con los siguientes criterios:

- La superficie máxima será de 160 hectáreas.
- El número mínimo de plazas hoteleras será de 1.200, debiendo ser al menos el 50% en establecimientos de categoría no inferior a las cuatro estrellas.
- Al menos el 15% de la edificabilidad deberá destinarse a usos deportivos y de ocio.
- La edificabilidad residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total.



- La delimitación de los sectores garantizará el acceso a las playas.
  - Se deberá garantizar la continuidad urbana.
  - Los suelos destinados a espacios libres y equipamientos cumplirán el porcentaje máximo previsto en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (el 30% del suelo ordenado debe destinarse a dotaciones, debiendo ser los espacios libres al menos el 20% de la superficie ordenada, además debe realizarse una reserva para aparcamientos públicos de entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros edificables).
  - Los nuevos sectores deben incorporar en su ordenación los terrenos colindantes, que formen parte de la red de espacios libres de carácter territorial (corredor litoral). Esta determinación confronta con lo establecido en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, por lo que su aplicación debe ser clarificada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
  - Los sectores clasificados con estas condiciones no computarán a los efectos de la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- L. Respecto a la protección de los recursos territoriales (artículos 75, 76, 77 y 78), el POTCG delimita en el Municipio de La Línea de la Concepción los siguientes espacios:
- Dos Zonas de Interés Territorial, una coincidente con Sierra Carbonera al oeste del término municipal y otra, de muy pequeño tamaño, al norte de Santa Margarita. Estas zonas deben ser clasificadas por el planeamiento general como Suelo No Urbanizable de Especial Protección permitiéndose los usos agrícolas, ganaderos, didácticos, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración, alojamiento hotelero e instalaciones de interés público, compatibles con la conservación de los valores.
  - La Divisoria Visual de Sierra Carbonera, sobre la que no se permiten edificaciones o instalaciones.
  - Los Hitos Paisajísticos de Sierra Carbonera y Torre Nueva, que deberán tener la clasificación de Suelo No

Urbanizable Especialmente Protegido, no permitiéndose actuaciones que comprometan dicha condición.

- M. Respecto a los riesgos (artículos del 80 al 88), el Plan establece una serie de medidas preventivas relativas a los movimientos de tierra, riesgos hídricos, zonas inundables, la contaminación, los incendios forestales y los riesgos tecnológicos.
- N. Finalmente, respecto a los recursos culturales (artículos del 89 al 95), el Plan establece una serie de directrices y criterios generales para su protección, señalando diversos elementos en el municipio de La Línea.

En conclusión es preciso señalar que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción no está adaptado a las determinaciones del Plan de Ordenación del Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, (POTCG). Se recuerda que, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, debió ser adaptado antes del 20 de diciembre de 2015 y hasta la fecha del presente informe no hay constancia de que ello se haya producido, tan sólo se tiene certeza de que el Documento de Revisión del Plan General se encuentra en una fase de formulación muy primigenia (Criterios y Objetivos).

## 6.2. LA VIGENTE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente de la Línea de la Concepción se aprueba definitivamente de manera parcial por Resolución de 8 de marzo de 1985 del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 147, de 28 de junio de 1985. Posteriormente a dicha fecha se elaboraron una serie de documentos complementarios, con la finalidad de dar cumplimiento a las deficiencias puestas de manifiesto en los apartados segundo y tercero de la citada Resolución. Sin embargo, no es hasta el año 1989, el momento en el que se consiguen aprobar las determinaciones que habían sido suspendidas por la referida Resolución del 1985.

Cabe destacar que la con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más rigurosos posible, se elaboró un Texto Refundido del PGOU de la Línea de la Concepción que quedó definitivamente aprobado conforme a la Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, de fecha 27 de julio de 1993, es decir, más de siete años después de que el Plan



General de Ordenación Urbana de la Línea hubiese alcanzado la Aprobación Definitiva de manera parcial.

Posteriormente, con la entrada en vigor del 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, el Ayuntamiento de La Línea elabora y aprueba con fecha 2 de abril de 2009, el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y posteriormente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 158 de 18 de agosto de 2009.

En consecuencia el Planeamiento General Vigente de la Línea de la Concepción está integrado por el Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones del texto refundido del 1993 que hayan alcanzado la aprobación definitiva, el planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el referido Planeamiento General Definitivamente aprobadas y aquellos preceptos del Texto Refundido del 1993, que no contradigan o se opongan al Documento de Adaptación Parcial.

#### 6.2.1. EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DEL 1993.

El Plan General propuso un Modelo Territorial basado en:

- Una ciudad mayoritariamente residencial compacta de media y alta densidad en el interior de la ronda urbana, coincidiendo con la ciudad tradicional.
- Un área mayoritariamente industrial al norte de la ronda urbana y al oeste de la carretera A-383, sobre los suelos con topografía admisible para dicho uso.
- Unas áreas aisladas de desarrollo turístico residencial de baja densidad, en el centro y norte del municipio sobre suelos con una topografía serrana.

La estructura de este modelo se compone del sistema de comunicaciones, del sistema de espacios libres, del sistema de equipamientos y de los sistemas de infraestructuras.

- A. **El sistema de comunicaciones:** incluye el sistema viario, el sistema portuario y el sistema de transportes.

- **El sistema general viario propuesto** consta de dos niveles jerárquicos: la red arterial viaria y la red de distribución básica urbana.

- La red arterial viaria.: constituida por los accesos territoriales, incluida una variante de la A-383 y su prolongación hasta la plaza de toros y la ronda urbana.
- La red de distribución básica urbana: se compone de un conjunto de vías existentes y previstas que tratan de articular los distintos fragmentos, resultado de la evolución urbana de la ciudad. La intención del Plan es construir una malla en dirección este-oeste y norte-sur. Intención que choca con la debilidad del viario del núcleo urbano, sobre todo en su zona central, y con la impermeabilidad en el sentido este-oeste debido al proceso antes descrito de transformación de las huertas en supermanzanas urbanas.

- B. **El sistema general de espacios libres** está compuesto por tres subsistemas principales, los parques urbanos públicos, los parques suburbanos (ordenados y no programados) y los parques deportivos (urbanos y suburbanos). La propuesta del sistema de espacios libres que realiza el Plan, aun cuando en teoría satisface el estándar exigido sobradamente, se considera poco estructurada, ya que los distintos espacios se prevén de forma aislada, excepto en el caso del litoral mediterráneo, no consiguiendo en ningún momento constituir un sistema continuo y organizado, y muchos de ellos, especialmente los suburbanos, se proponen con fines más de protección del paisaje, que de facilitar el uso público.

- C. **El sistema general de equipamientos** está constituido por siete subsistemas organizados según su función o el servicio que prestan y un subsistema de suelos de reserva para la ubicación de nuevos equipamientos. Los subsistemas son: asistencial, sanitario, docente, socio-cultural, administrativo, comercial y servicios públicos.

De la propuesta de sistema general de equipamientos sorprende que, prácticamente en su totalidad o bien son existentes y funcionando o bien el suelo ya tenía carácter público, aun cuando no estuviera implantado el servicio y sólo se prevé la gestión de nuevos suelos equipamentales en los sectores turísticos. Del mismo modo sorprende la no previsión de sistemas generales de equipamiento en el norte y noroeste del núcleo urbano, siendo, por el contrario una de las zonas más pobladas.



El Plan General del 1993 divide el Territorio del término municipal de la Línea de la Concepción a efectos de su clasificación en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

#### 6.2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL DEL 1993.

##### A. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Los datos generales que resultan de la ordenación propuesta por el Plan General del 1993 a los efectos de su clasificación son:

- Superficie total de Suelo Urbano: 425,06 has.
- Superficie total del Suelo Urbanizable: 550,15 has
- Superficie total de Sistemas Generales( en suelo urbano o urbanizable): 175,37 has

Distribuidas con el siguiente detalle, en función de cada una de las Unidades Urbanísticas (UU) establecidas en el Plan General:

SUPERFICIE DE SUELO				
UNIDAD URBANÍSTICA	SUELLO URBANO (Has)	SUELLO URBANIZABLE (Has)	SISTEMAS GENERALES (Has)	TOTAL (Has)
UU-1	19,70	7,67	1,14	28,51
UU-2	51,68	82,39	21,11	155,16
UU-3	60,40	7,82	4,25	72,47
UU-5	84,25	0	3,89	88,11
UU-6	52,12	7,38	0	59,50
UU-7	16,35	31,81	0	48,16
UU-8	3,02	0	0,66	3,68
UU-9	37,43	21,59	3,48	62,50
UU-10	0	0	36,88	38,88
UU-11	39,03	13,74	0	52,77
UU-12	0,80	0	3,64	4,44
UU-13	21,51	5,04	0	26,55
UU-14	38,77	372,71	100,32	511,80
UU-17	0	0	0	253,38
TOTAL	425,06	550,15	175,37	1.405,91

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana Vigente de la Línea de la Concepción. Elaboración propia.

En cuanto al número de viviendas. Los datos generales que resultan de la ordenación propuesta por el Plan General del 1993 son:

- Número de Viviendas propuestas en el Suelo Urbano 6.694 viv.
- Número de Viviendas propuestas en el Suelo Urbanizable 11.492 viv.

Que se desglosan de la siguiente manera en cada una de las unidades urbanísticas contempladas:

UNIDAD URBANÍSTICA	VIV. EXISTENTES (viv)	VIV. PREVISTAS		
		SUELLO URBANO (viv)	SUELLO URBANIZABLE (viv)	TOTAL (Has)
UU-1	521	646	384	1030
UU-2	31	79	457	536
UU-3	4.073	537	391	928
UU-5	4.367	2.373	0	2373
UU-6	2.944	593	447	1040
UU-7	340	452	1.590	2042
UU-8	1	165	0	165
UU-9	1.699	814	1.234	2048
UU-10	1	3	0	3
UU-11	1.590	752	875	1627
UU-12	65	0	0	0
UU-13	1.303	86	218	304
UU-14	24	194	5.896	6090
UU-17	180	0	0	0
TOTAL	17.139	6.694	11.492	18.186

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana Vigente de la Línea de la Concepción. Elaboración propia.

##### B. SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General delimitó cinco áreas de suelo no urbanizable, cuatro especialmente protegidas y una sin especial protección. Las áreas protegidas fueron: Litoral Costero (frente mediterráneo); Agrícola (el Zabal Bajo); Natural (Sierra Carbonera); y Forestal Paisajístico Destino Parque (coincidente con los suelos calificados como Sistema General de Espacios Libres, Parque Suburbano).

Como conclusión, podría decirse que el Plan General del 1993 propuso un amplio crecimiento y unas reformas urbanas ambiciosas, sobre una propuesta de estructura general relativamente débil,



cargando además sobre un Ayuntamiento, con capacidad financiera y de gestión limitadas, gran parte de la responsabilidad del desarrollo y ejecución de las muy numerosas actuaciones previstas.

### 6.2.3. ANÁLISIS DEL GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

El desarrollo y la ejecución del Plan General pueden calificarse de heterogéneo, ya que mientras algunas determinaciones se han ejecutado casi íntegramente; otras, sin embargo, prácticamente no han sido desarrolladas.

En relación a los usos lucrativos residenciales hay que distinguir:

- Del uso residencial permanente, la ejecución de la edificación ha sido mínima, ya que de las aproximadamente 7.600 viviendas previstas por el Plan en actuaciones en suelo urbano, transitorio y urbanizable, sólo se han ejecutado unas 2.900, es decir, en treinta años sólo se ha llegado a la ejecución del 38% de lo previsto. Sin embargo, el crecimiento residencial se ha producido mayoritariamente de otras dos formas: mediante densificación del suelo urbano consolidado con unas 4.100 viviendas; y por edificación del suelo no urbanizable en El Zabal, unas 1.000 viviendas.
- Respecto del uso turístico, ya que se ha urbanizado la casi totalidad del suelo urbanizable programado y más de la mitad del no programado. Respecto a su edificación, se han construido unas 2.900 viviendas de las aproximadamente 6.400 previstas, es decir, algo más del 45%.

#### A. SUELO URBANO

Como se ha indicado anteriormente, el Plan General de La Línea formuló una ordenación del suelo urbano extraordinariamente pormenorizada, tanto para lo que en el Documento de Adaptación Parcial se denominaría suelo urbano consolidado, como para el no consolidado.

En efecto, el Plan General del 93 delimitó hasta 45 ámbitos, con una superficie superior a las 22 hectáreas, sometidos a reordenación, equidistribución y cesión de espacios públicos. La edificabilidad total que les asignó fue superior a los 214.000 M2t, lo que significa una

edificabilidad media muy aproximada a 1M2t/M2s. En general, no estableció el número de viviendas máximo, por lo que de forma conservadora se ha estimado la posibilidad de edificar 1 vivienda por cada 100 M2t, lo que arroja un total de viviendas posibles muy próximo a las 2.140 unidades.

Las cesiones para dotaciones previstas suman un total aproximado de 114.000 M2s, es decir, algo más de la mitad del suelo total delimitado, estando destinadas mayoritariamente a nuevo viario de carácter local.

Los objetivos perseguidos, con carácter general, en los ámbitos de ordenación delimitados por el Plan General, en el suelo urbano, son: permeabilizar la trama viaria , mediante la apertura de nuevos viarios, colmatar el interior de las supermanzanas que habían quedado rodeadas de edificación en el exterior, pero vacías en el interior; y finalmente, obtener pequeños espacios libres y equipamientos locales.

De los 45 ámbitos delimitados, en treinta años sólo se han ejecutado 10, menos de la cuarta parte y, de ellos, 5 se corresponden con actuaciones públicas sobre suelos de titularidad pública o vacantes. Las actuaciones ejecutadas suman 900 viviendas de las 2.140 previstas por el Plan, integrando las actuaciones públicas indicadas un total de 500 viviendas de las 900 ejecutadas.

Este nivel tan bajo de ejecución de las actuaciones previstas en suelo urbano es significativo en el contexto temporal en el que se ha producido. Lo cierto es que entre mediados de la década de los 80 y finales de la década de los 90 del pasado siglo, se produjo en Andalucía una ejecución mayoritaria de las actuaciones previstas por los planes en el suelo urbano, ya que antes de la explosión inmobiliaria del principio del presente siglo, dichas actuaciones eran la preferidas por los promotores inmobiliarios, al poderse ejecutar de manera autónoma, rápida y con riesgo limitado, frente a la actuación en grandes sectores del suelo urbanizable.

Las singularidades en La Línea de la Concepción responden con carácter general a las siguientes casuísticas:

- Se ha producido una importante densificación del suelo urbano consolidado con actuaciones por licencia directa.
- La delimitación de las actuaciones incorpora, con carácter general, una importante cantidad propietarios, y de parcelas edificadas.



- En algunas actuaciones de transformación urbanística, la accesibilidad del ámbito no se encuentra garantizada en sí misma, estando supeditada a otras intervenciones exteriores a su ámbito de ejecución, en algunos casos, con carga a las arcas municipales.

En consecuencia el Plan General del 93 propuso en el suelo urbano unas actuaciones de difícil ejecución y de elevada complejidad de gestión. Todo ello ha provocado en algunos ámbitos de actuación propuestos la proliferación de irregularidades urbanísticas que han incrementado, aún más, las dificultades de gestión iniciales de partida. De los que se deriva el escaso grado de ejecución de las actuaciones delimitadas.

En consecuencia, la ejecución de las previsiones del Plan General en el suelo urbano ha sido muy escasa, no habiéndose alcanzado los objetivos de mejora y reordenación urbanas pretendidos.

## B. SUELO URBANIZABLE.

Frente a lo sucedido con el suelo urbano, el suelo urbanizable ha tenido un nivel de ejecución bastante aceptable como puede comprobarse en las tablas de la página siguiente. Los dos sectores integrados por el Plan General como suelo urbanizable transitorio han sido mayoritariamente ejecutados, restando sólo por urbanizar y edificar la segunda unidad de ejecución de El Conchal I. Por su parte, de los once sectores delimitados por el Plan General, nueve cuentan con la ordenación pormenorizada aprobada y ocho han iniciado o concluido su ejecución.

Del suelo urbanizable no programado (ahora no sectorizado conforme al Documento de adaptación Parcial), tres áreas, de una u otra forma, cuentan con la ordenación estructural y una de ellas (Torrenueva), además, con la ordenación pormenorizada y se encuentra urbanizada.

Por consiguiente, de los quince sectores delimitados, doce cuentan con la ordenación pormenorizada, once han iniciado su ejecución y tres la han concluido.

Lo que se traduce en que de las aproximadamente 9.744 viviendas previstas en suelo urbanizable con ordenación estructural aprobada, se han construido 4.477, un 46% del total, mientras que las reservas son: en suelo urbanizado, 3.142, un 32%; en suelo ordenado 842, un 9%; y en suelo sin ordenación pormenorizada 1.282, un 13%.

En el cuadro adjunto se incluye un resumen de la situación de ejecución actual y de las reservas de suelo para viviendas existentes.

USO	Sectores urbanizados		Sectores Ordenados		Sectores No Ordenados	
	VIV. Construida	VIV. Reserva				
USO RESIDENCIAL	1.628	408	0	842	0	1.282
USO TURÍSTICO	2.849	2.735	0	0		
TOTAL	4.477	3.143		842		1.282

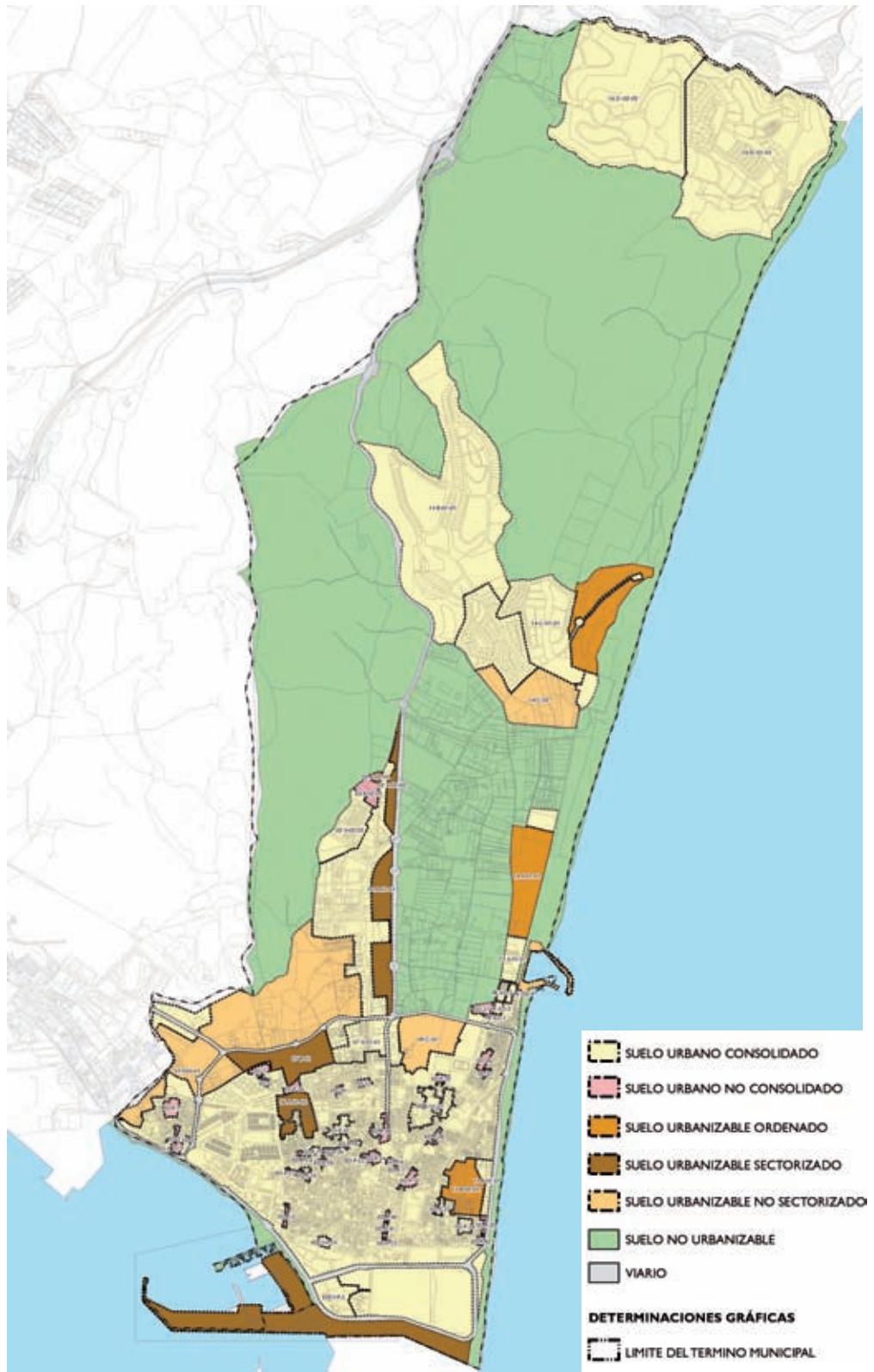
Hay que indicar que de las viviendas para primera residencia en reserva sobre suelos no urbanizados, las tres cuartas partes tienen serios problemas de ordenación y gestión urbanística (San Pedro, El Conchal II Polígono 2, y Las Pedreras), por lo que realmente no pueden considerarse reservas a corto o medio plazo, reduciéndose las reservas efectivas a suelo para poco más de 500 viviendas.

En suelo urbanizable no sectorizado restan sin ordenación estructural dos áreas residenciales, con una capacidad real para algo más de 900 viviendas (150 en La Colonia y 775 en La Cañada), y un área mixta industrial-residencial en El Zabal con capacidad para unas 500 viviendas y algo menos de 300.000 M2t de uso industrial, pero con una muy compleja gestión.

Sobre las áreas no sectorizadas de La Colonia y El Zabal se han producido procesos de ocupación y edificación irregular, que pueden hacer muy compleja su ordenación y ejecución.

El área no sectorizada para uso turístico de Los Charcones, como se verá más adelante, ha quedado suprimida por el Plan de Protección del Litoral de Andalucía, por lo que no puede considerarse como reserva turística.

En definitiva, la ejecución del suelo urbanizable puede considerarse muy elevada en lo que al uso turístico se refiere e insuficiente en cuanto a los usos residencial. La inexistencia de reservas reales para estos usos a corto plazo resulta preocupante para el normal desarrollo urbano.



Plano de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción: Clasificación del Suelo y régimen jurídico

#### 6.2.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

Se detalla a continuación la capacidad residencial expresada en metros cuadrados edificables del uso residencial y número de viviendas para cada actuación propuesta en el planeamiento urbanístico vigente:

- Unidades de ejecución en suelo urbano Programado

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Altura mínima	Altura Máxima	Max. Edif. (m <sup>2</sup> )	Edif. VPO (m <sup>2</sup> )	Nº. VPO
EDCV-P-1	0,91	RES.	3	4	13.486	4.046	45
EDCV-P-3	1,30	RES.	3	4	4.322	1.297	14
EDCV-P-6	1,30	RES.	3	4	1.654	496	6
EDCV-P-7	1,30	RES.	3	4	1.551	465	5
EDCV-P-11	1,30	RES.	2	3	15.041	4.512	50
EDCV-P-13	1,30	RES.	3	5	2.869	861	10
EDCV-P-15	1,30	RES.	2	4	4.051	1.215	14
EDCV-P-20	1,30	RES.	2	4	4.455	1.337	15
EDCV-P-23	1,30	RES.	2	3	1.273	382	4
EDCV-P-26	1,10	RES.	3	4	8.540	2.562	28
EDCV-P-28	1,30	RES.	3	4	6.215	1.865	21
EDCV-P-32	1,30	RES.	2	4	5.326	1.598	18
EDCV-P-39	1,30	RES.	2	3	1.307	392	4
<b>TOTAL</b>		RES.		<b>70.090</b>	<b>21.028</b>	<b>234</b>	RES.

- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Programado

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Altura mínima	Altura Máxima	Max. Edif. (m <sup>2</sup> )	Edif. VPO (m <sup>2</sup> )	Nº. VPO
EDCV-1	1,10	RES.	1	3	1.041	312	3
EDCV-2	0,91	RES.	2	4	4.477	1.343	15
EDCV-3	0,91	RES.	2	3	1.545	463	5
EDCV-5	0,91	RES.	2	3	8.350	2.505	27
EDCV-6	0,91	RES.	2	3	2.404	722	8
EDCV-9	1,10	RES.	2	4	5.450	1.635	18
EDCV-26	1,30	RES.	2	3	3.866	1.160	13
EDCV-28	1,30	RES.	2	4	5.710	1.713	19
EDCV-31	1,10	RES.	1	2	5.246	1.574	17
EDCV-43	1,10	RES.	2	6	4.208	1.262	14
EDCV-46	0,825	RES.	2	3	7.818	2.345	26
EDCV-47	0,66	RES.	2	3	1.589	476	5
<b>TOTAL</b>		RES.			<b>51.704</b>	<b>15.510</b>	<b>170</b>

- SUELO URBANIZABLE

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Max. Edif. VL	Edif. VL	Edif. VPO	N. MAX VIV.	N. VPO
SAN PEDRO	0,66	RES.	48.654	34.058	14.596	553	172
EL CONCHAL II	0,66	RES.	68.637	48.046	20.591	530	240
LAS PEDRERAS	0,6	RES.	87.475	87.475	-	728	-
TORRE NUEVA	0,27	RES	72.652	72.652	-	450	-
LA CAMPANA	0,42	RES	60.270	60.270	-	502	-
<b>TOTAL</b>		RES.	<b>337.688</b>	<b>302.501</b>	<b>35.187</b>	<b>2.763</b>	<b>412</b>

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JAVIEREZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

Como se puede comprobar el total de edificabilidad residencial es de 459.482 metros cuadrado de techo edificable, de la que se destina a vivienda protegida un total de 71.725 m<sup>2</sup>, lo que supone el 15,6 % del total de la edificabilidad residencial. En relación al número de viviendas de un total de 3.981 unidades, 816 viviendas son protegidas, lo que representa un 20,49 %.

Para conocer la capacidad residencial actual, planteada por el planeamiento vigente, es preciso señalar que no se han tenido en cuenta a la hora de establecer dicha capacidad los siguientes ámbitos o áreas:

- De un parte, los ámbitos del suelo urbanizable que cuentan con planeamiento de desarrollos aprobados definitivamente (PA); puesto que dicho planeamiento se considerada integrante del Planeamiento General.
- Algunos terrenos clasificados como suelo urbano en la categoría de no consolidado se han venido desarrollándose sobre la base del Plan del 1993 con distinto grado de desarrollo y ejecución y mantendrán su situación anterior.

Por último y en relación a la capacidad residencial real propuesta en las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano, debe puntualizarse que estos ámbitos son los establecidos por El Texto Refundido de 1993, con lo que cuentan con más de 25 años de vigencia, durante los cuales y por diferente casuística no se han podido desarrollar. Todo ello viene a configurar un escenario de enorme dificultad técnica para la puesta en carga de la práctica totalidad de las viviendas situadas en estos ámbitos del suelo urbano a la luz de los problemas de gestión y desarrollo que han experimentado durante más de 2 décadas de vigencia del planeamiento que las propuso. Con lo cual siendo prudentes, se estima que al menos el 50% de los ámbitos sean capaces de cumplir con la ejecución real de su determinaciones. Lo que supondría una disminución de la capacidad real del Planeamiento Vigente cifrada en 608 viviendas menos, de las cuales 202 son protegidas. Ello situaría la capacidad real de puesta en carga de unas 3.372 viviendas, en el supuesto que las previstas en el suelo urbanizable, se desarrolle sin dificultad.

## 6.2.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELO DOTACIONALES APTOS PARA ALOJAMIENTOS.

El Plan General prevé suelos con la calificación de Equipamientos que son susceptibles para la construcción de alojamientos de promoción pública, en el supuesto de que la normativa urbanística del Plan Vigente lo posibilite

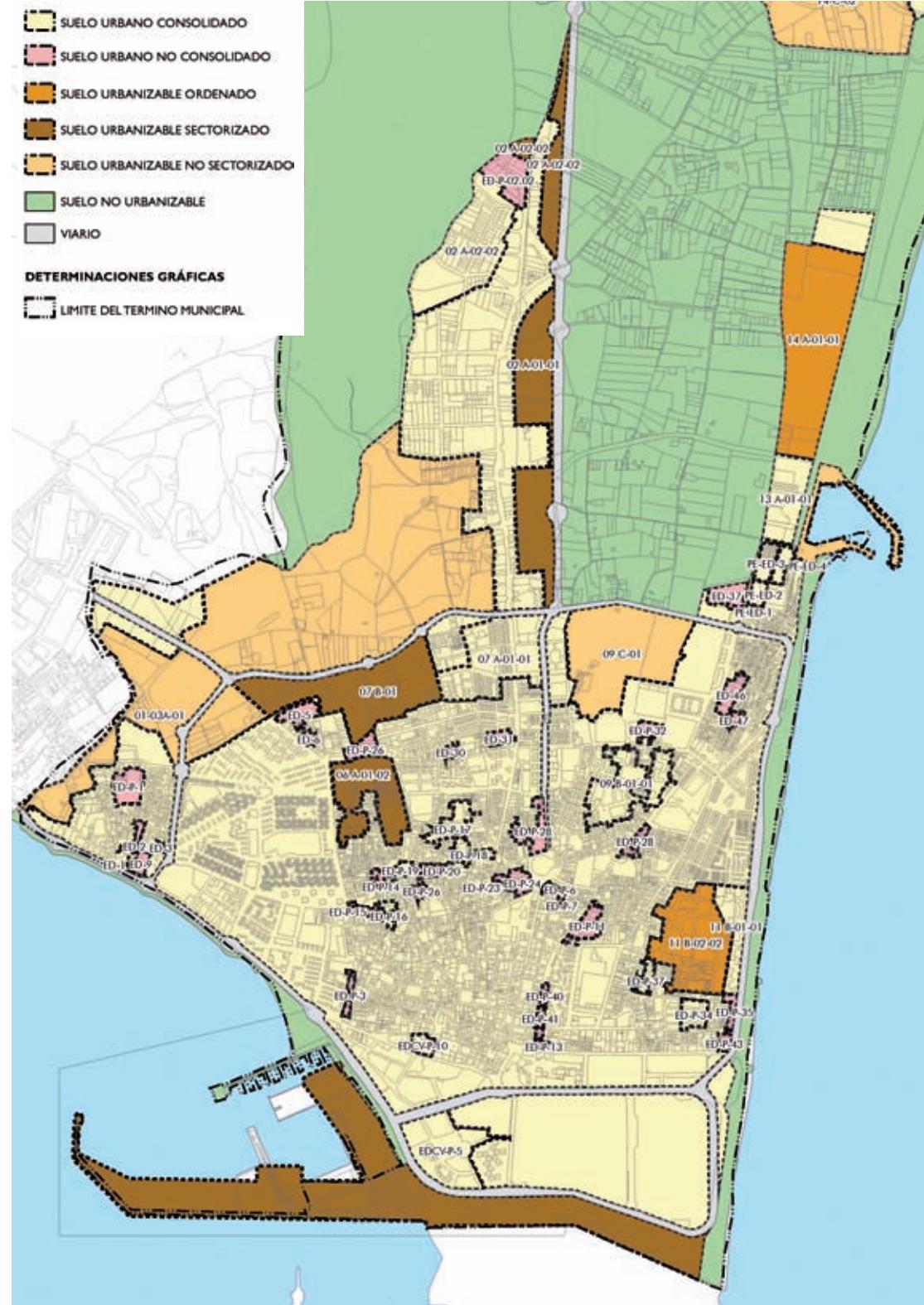
Es preciso señalar que los Equipamientos destinados al servicio de Interés público y social pueden englobar el uso de Bienestar Social, que comprende las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales.

Por ello, el nuevo Plan General debe valorar que en las parcelas calificadas de Servicios de Interés Público y Social, existentes, así como, en los propuestos, podrán implantarse cualquiera de los usos comprendidos en el uso pormenorizado de Bienestar Social, pudiendo sustituir a cualquier de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

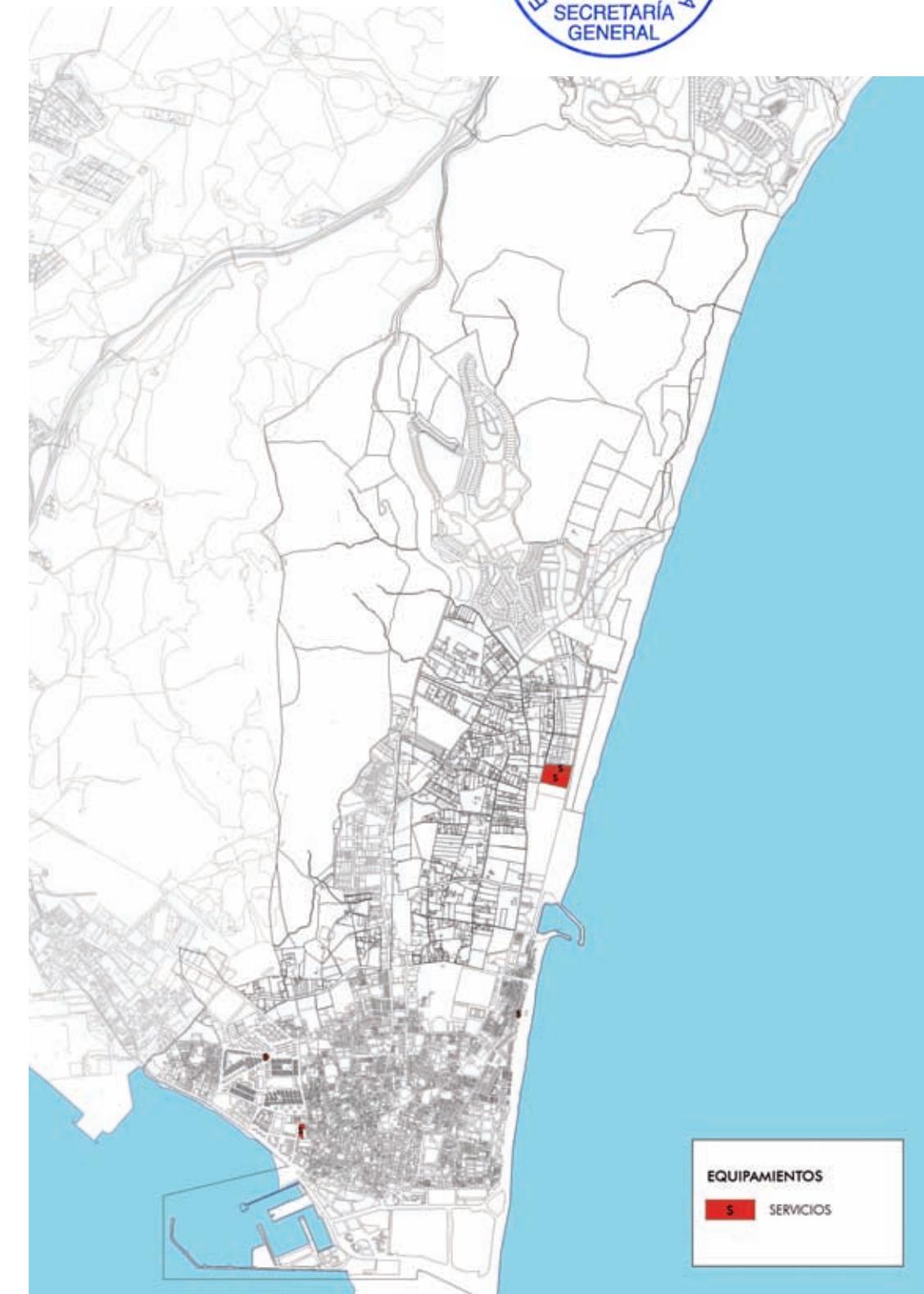
DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

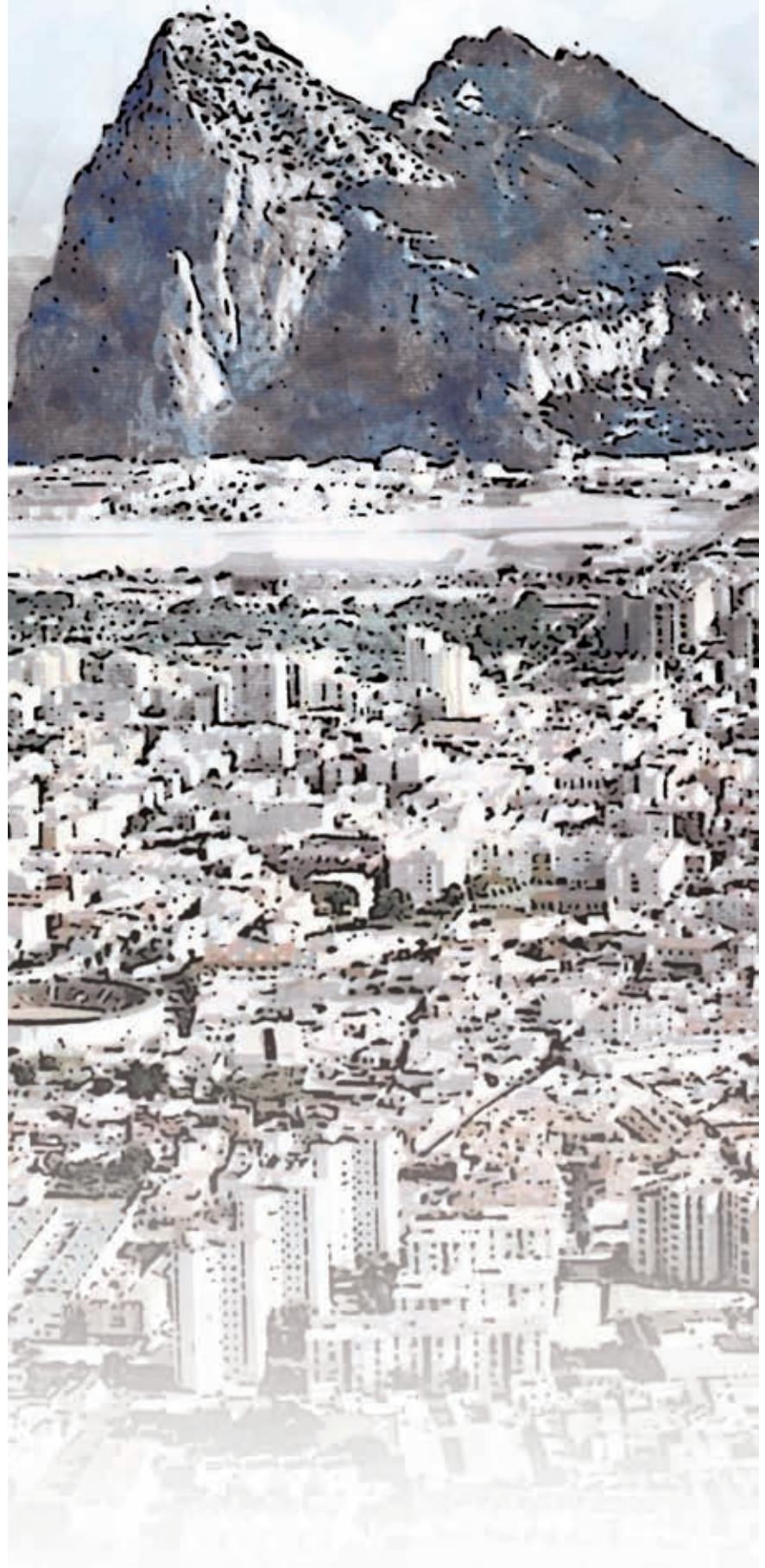
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN: 273141900  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



Plano de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción: Clasificación del Suelo y régimen jurídico



Plano Imagen de equipamientos susceptibles para acoger equipamientos de bienestar social



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +00'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



# 7

## RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 7.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO.
- 7.2. OTROS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
- 7.3. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS





## **7.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO.**

Se detallan a continuación el conjunto de los bienes que, según fuentes municipales y a fecha del presente Documento, se adscriben al Patrimonio Municipal de vivienda y suelo.

Es preciso señalar, que sólo se han tenido en cuenta aquellos bienes del patrimonio público de viviendas y suelo, con destino al uso residencial.

### **A. VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL**

#### **A.I. VIVIENDAS DE CONSERJES DE COLEGIOS:**

Constan en el Departamento, Acuerdo adoptado en sesión celebrada por el Pleno de esta Corporación de fecha 10 de diciembre de 2002 por el que se acuerda alterar la calificación jurídica de las viviendas de conserje de los Colegios Públicos de la ciudad, de las viviendas que a continuación se detallan, desafectándola del dominio público y calificándolas como bienes patrimoniales. Sin embargo no hay constancia de que el Plan General de Ordenación Urbanística vigente las desafectara del uso de equipamiento docente, puesto que son viviendas de porterías que se integran en el Colegio y como tal, su calificación urbanística sería la misma que la del colegio donde se integraban. Las viviendas que describe el Acuerdo de Pleno son las que siguen (no se incluyen la vivienda del Colegio Andalucía ni la vivienda del Colegio San Felipe ni la vivienda de portería del Colegio Antonio Machado), a pesar de ello se incorporan a la relación:

1. Vivienda en C/ Canarias nº 83: C.P. ATUNARA.
2. Vivienda en C/ Concha Espina nº 3, Bloque 4 Bajo: C.P. CARLOS V.
3. Vivienda en C/ Concha Espina nº 3, Bloque 4-1º: C.P. CARLOS V.
4. Vivienda en C/ Virgen de la Palma s/n: ANTIGUO C.P. PADRE MANJÓN.
5. Vivienda en ZONA I: C.P. GARCÍA LORCA.
6. Vivienda en C/ Virgen de la Palma s/n: ANTIGUO C.P. LA PAZ.
7. Vivienda en C/ Pinzones 20, Bajo: C.P. HUERTA FAVA.
8. Vivienda en C/ Pinzones 1º: C.P. HUERTA FAVA.
9. Vivienda en C/ Gabriel Miró 42: C.P. ISABEL LA CATÓLICA.
10. Vivienda en C/ Guadiaro nº 37: C.P. PABLO PICASSO.
11. Vivienda de portería en C.P. SAN FELIPE.

12. Vivienda de portería en C.P. ANDALUCÍA.
13. Vivienda de portería en C.P. ANTONIO MACHADO.
14. Casa del conserje del Colegio Inmaculada.

En relación con cada una de las viviendas:

1. Vivienda en C/ Canarias nº 83: C.P. ATUNARA:

La vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad como vivienda independiente, finca registral 36.078, Tomo 1.105, Libro 522, Folio 109, vivienda en Calle Canarias sin número. El Colegio Atunara se segregó en tres parcelas, colegio (Parcela B finca 410/AT-11), suelo para viviendas (Parcela C finca 411/AT-12) y suelo donde estaría la vivienda de conserje (Parcela D finca 412/AT-13). Sin embargo en el Inventario no aparece la vivienda inscrita de manera independiente sino que se describe dentro de la parcela D suelo de 424,05 m<sup>2</sup>. Está de alta con el resto de las viviendas de conserjes, y no en el suelo donde se enclava.

2. Vivienda en C/ Concha Espina nº 3, Bloque 4 Bajo: C.P. CARLOS V:

VENDIDA según inventario. Finca registrada de manera independiente en el Inventario de Bienes al número 386/MM-36 IBG, así como en el Registro de Propiedad, finca registral 36.114, Libro 522, Tomo 1.105, Folio 182.

3. Vivienda en C/ Concha Espina nº 3, Bloque 4-1º: C.P. CARLOS V:

VENDIDA según inventario. Finca registrada de manera independiente en el Inventario de Bienes al número 387/MM-37 IBG, así como en el Registro de la Propiedad, finca registral 36.115, Libro 522, Tomo 1.105, Folio 184.

4. Vivienda en C/ Virgen de la Palma s/n: ANTIGUO C.P. LA PAZ:

La vivienda se encuentra inscrita dentro del recinto del antiguo colegio, no está segregada, ni aparece como finca independiente en el Inventario de Bienes; y a la vista de la nota simple registral del antiguo colegio La Paz al número 46.023, describe la vivienda como construcción de 82,39 metros cuadrados que se corresponde con una vivienda, antigua casa del conserje del colegio y cuya superficie ha sido desafectada del dominio público en virtud de expediente administrativo tramitado al efecto y aprobado en sesión celebrada por el Pleno de esta



Excma. Corporación con fecha 10 de diciembre de 2002. No obstante, no se conoce la calificación del suelo en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (Equipamiento Docente u otros). El antiguo Colegio Público La Paz (de 8.077,41 m<sup>2</sup>), se encuentra dado de alta en el Inventario al número 505A/JU-07 IGB, y se desafectó del servicio educativo por Resolución de 3 de noviembre de 2005 del Delegado Provincial de Educación en Cádiz, permitiendo actividades formativas propias de la Escuela Municipal de Seguridad, a actividades formativas para la comunidad gitana y a servir para una Unidad Administrativa y Policial de la zona. Con fecha 7 de abril de 2008 se amplía la Resolución de la Delegación Provincial de Educación en Cádiz, por la que aclara que la desafectación (mutación demanial) del antiguo Colegio La Paz se refiere tanto a su edificio como a sus patios y anejos.

5. Vivienda en C/ Virgen de la Palma s/n: ANTIGUO C.P. PADRE MANJÓN:

La vivienda se encuentra inscrita dentro del recinto del antiguo colegio, no está segregada, ni aparece como finca independiente en el Inventario de Bienes; y a la vista de la nota simple registral del antiguo colegio Padre Manjón al número 47.311, describe la vivienda como construcción de 82,39 metros cuadrados que se corresponde con una vivienda, antigua casa del conserje del colegio y cuya superficie ha sido desafectada del dominio público en virtud de expediente administrativo tramitado al efecto y aprobado en sesión celebrada por el Pleno de esta Excma. Corporación con fecha 10 de diciembre de 2002. No obstante, no se conoce la calificación del suelo en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (Equipamiento Docente u otros). El antiguo Colegio Público Padre Manjón, se encuentra dado de alta en el Inventario al número 505B/JU-07 IGB.

6. Vivienda en ZONA I: C.P. GARCÍA LORCA. Cedido a la Dirección General de Reforma Juvenil:

CEDIDA EN USO. La vivienda no aparece inscrita en el Inventario ni en el Registro de la Propiedad. El antiguo Colegio registrado en el Inventario al número 332/JU-6 IGB y en el Registro Propiedad al número 36.503, Tomo 1116, Folio 141, fue desafectado del servicio público educativo por Resolución de la Delegación Provincial de Cádiz de 20 de septiembre de 2000, y fue cedido en uso a la Consejería de Asuntos Sociales Dirección General de Reforma Juvenil, por 20 años, toda su

superficie de 7.892,07 m<sup>2</sup>, tanto el antiguo Colegio como la vivienda de conserje.

7. Vivienda en C/ Pinzones 20, Bajo: C.P. HUERTA FAVA:

La vivienda forma parte del recinto del Colegio finca 388/SC-46 IGB, y registral 36.062 Tomo 1105 Libro 522 Folio 077, puesto que la finca matriz se segregó en dos fincas, una la del colegio y la otra el suelo donde se levantan las viviendas de maestros. El suelo donde se levanta este edificio con estas dos viviendas (Calle Pinzones Bajo y Calle Pinzones 1º) no se llegó a separar del colegio, con lo cual forma parte del recinto del colegio. Las dos viviendas no están inscritas ni en el Registro de la Propiedad, ni en el Inventario como fincas independientes.

8. Vivienda en C/ Pinzones 1º: C.P. HUERTA FAVA:

La vivienda forma parte del recinto del colegio finca 388/SC-46 IGB, y registral 36.062 Tomo 1105 Libro 522 Folio 077, puesto que la finca matriz se segregó en dos fincas, una la del colegio y la otra el suelo donde se levantan las viviendas de maestros. El suelo donde se levanta este edificio con estas dos viviendas (Calle Pinzones Bajo y Calle Pinzones 1º) no se llegó a separar del colegio, con lo cual forma parte del recinto del Colegio Huerta Fava. Las dos viviendas no están inscritas ni en el Registro de la Propiedad, ni en el Inventario como fincas independientes.

9. Vivienda en C/ Gabriel Miró 42: C.P. ISABEL LA CATÓLICA:

VENDIDA. La vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad de manera independiente al número 36.164, Libro 523, Tomo 1.106, Folio 057, vivienda aislada en la planta baja en la Calle Gabriel Miró 42. Es la finca 410/TMG-11, reza de baja por venta.

10. Vivienda en C/ Guadiaro nº 37: C.P. PABLO PICASSO:

La vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad de manera independiente al número 36.081, Tomo 1105, Libro 522 Folio 115. La finca matriz se divide en tres parcelas, colegio (Parcela B), suelo para viviendas (Parcela C) y suelo donde estaría la vivienda de conserje (Parcela D). Sin embargo, la vivienda de conserje sí está inscrita en el Registro pero en el Inventario no aparece en la parcela D de 250,07 m<sup>2</sup>, al número 493/SJ-54, sino que está de alta con el resto de las viviendas de conserjes, todas juntas, y no en el suelo donde se enclava, Parcela D.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - GIN 273141900  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva

### 11. Vivienda de portería en C.P. SAN FELIPE.

No está segregada, forma parte del Colegio San Felipe. No está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca independiente ni en el Inventario de Bienes.

### 12. Vivienda de portería en C.P. ANDALUCÍA.

Forma parte del Colegio Andalucía. No está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca independiente ni en el Inventario de Bienes.

### 13. Vivienda de portería en C.P. ANTONIO MACHADO.

Vivienda de la Portería del Colegio Antonio Machado. La vivienda no está inscrita en el Registro de la Propiedad ni en el Inventario. Sí lo está el suelo donde se enclava, Parcela C de 252,42 m<sup>2</sup>, al número registral 36.067, Tomo 1.105, Libro 522, Folio 087, inscripción 1º, y en el Inventario al número 423/AT-24, Parcela C. (Parcela D suelo para vivienda de maestros y Parcela B CP Antonio Machado). A la vista de la documentación obrante en el Inventario, no está vendida.

### 14. Casa del conserje del Colegio Inmaculada.

Ocupado en precario por la Banda de Música. No existe documentación en el Departamento.

### A.2. VIVIENDAS EN CALLE SEVILLA.

Parte de la finca 103 del Inventario General de Bienes, no se cuenta con documentación de los contratos, pero se entienden que son municipales.

### A.3. CENTRO ADMINISTRATIVO EN JUNQUILLOS.

FINCA 94/JU-03: Edificación complementaria en el Polígono El Junquillo, en Calle Purísima Concepción. Se encuentra ocupado por varias familias. Superficie: 857,84 m<sup>2</sup>

Título: Contrato privado con el Instituto Nacional de la Vivienda de acceso diferido a la propiedad de 27 de enero de 1975.

### B. PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

#### • EL CONCHAL.

##### I. DOS PARCELAS EN EL COCHAL REGISTRAL 1.015

Adjudicadas al Ayuntamiento en dación de pago de débitos de la Mercantil Promociones Paniagua SL con la Diputación Provincial.

##### II. PARCELA V-3.2 EL CONCHAL POLÍGONO I

FINCA 738/SC-77. Superficie: 118,90 m<sup>2</sup>  
Residencial sin edificabilidad

##### III. PARCELA V-15.4 EL CONCHAL POLÍGONO I

FINCA 739/SC-78. Superficie: 24,51 m<sup>2</sup>  
Residencial y otros usos sin edificabilidad

#### • PUNTO RIBOT:

##### I. PARCELA PATRIMONIAL ENCALLE VIOLETA

645/PR-69 PMS  
Parte fue usurpada por Compralínea SL que compró la finca con la que linda.  
Superficie: 179 m<sup>2</sup>

##### II. PARCELA AVENIDA CARTAGENA

FINCA 600/RN-45  
Provienen del convenio de adquisición amistosa con Juan Ruiz Portillo  
Superficie: 2.900 m<sup>2</sup> (resto viario)

#### • ZABAL:

##### I. RESTO PARCELA EN LA CAMPANA

FINCA 520/LC-03. Superficie: 7.752,73 m<sup>2</sup>  
Es la parcela que queda una vez se ha cedido a Asansull parte de la misma.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

- ALCAIDESA:

- I. PARCELA EN ALCAIDESA PLAYA, EQUIPAMIENTO GENERAL

FINCA 282/AL-24. Superficie: 3.000 m<sup>2</sup>

- II. PARCELA DE EQUIPAMIENTO GENERAL EN ALCAIDESA CORTIJO

FINCA 620/AL-47. Superficie: 6.140 m<sup>2</sup>

Son parcelas calificadas como Equipamiento General,

De los datos anteriores se deduce que La Línea de la Concepción se caracteriza por contar con un patrimonio municipal de suelo muy mermado, como resultado de la enajenación sufrida de casi su totalidad en la década 2000-2010.

En consecuencia, la carencia de suelo en los que poder desarrollar promociones de viviendas protegidas dificulta la puesta en marcha de iniciativas públicas que garanticen una vivienda digna a personas con pocos recursos

## **7.2. OTROS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.**

Nadie duda de que el Patrimonio Municipal de Suelo, en adelante PMVS, constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del Plan General del cualquier municipio.

Para ello, el nuevo Plan General de La Línea, actualmente, en fase de revisión, deberá establecer que el PMVS se destine a las siguientes finalidades:

- a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. A posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- c. A conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios,

garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

- d. A contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e. A la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- f. Y, por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

El nuevo Plan General no debe olvidar el fortalecimiento que en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha realizado de la institución del Patrimonio Municipal de Suelo y, por ello, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación del mismo, los siguientes:

- a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
- b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
- d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

Para estos fines, se recomienda que el Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino a Patrimonio Municipal de Suelo. También la prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable, o de los suelos llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.



El Plan podrá determinar **ámbitos preferentes para la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo**. En concreto:

- a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al 40% de la total residencial.
- c. En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se recuerda, igualmente, que en el suelo urbano no consolidado la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

En lo concerniente a las **zonas preferentes para la delimitación de áreas de tanteo y retracto**, el Plan General podrá disponer lo siguiente:

- a. Que a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado, y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
- b. Que también podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- c. Que constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Respecto al destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, el Plan establece que su destino debe ser:

a. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

b. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.

c. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan. A estos efectos, el Plan General considera como usos de interés social: los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero; los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social; los usos declarados de interés público por disposición normativa; y otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

Pero el Plan también considera necesario la intervención de otros Patrimonios Públicos de Suelo. A tal fin dispone que la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realice, preferentemente, en:

- a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- b. En el suelo no urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74.1. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

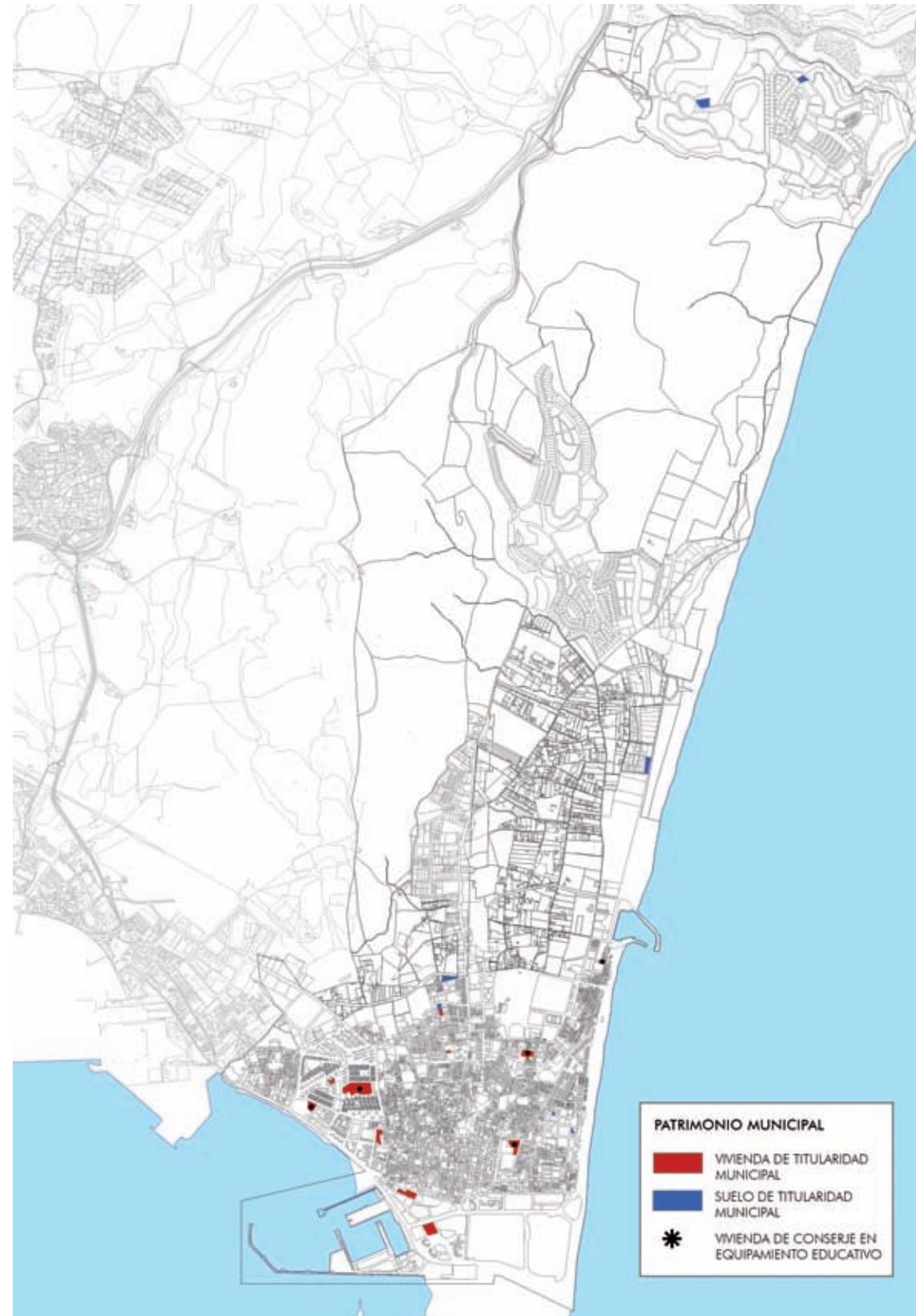


Imagen Plano de Vivienda y Suelo de Titularidad Municipal.

DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
Oliva JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018/07/06 12:19:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva

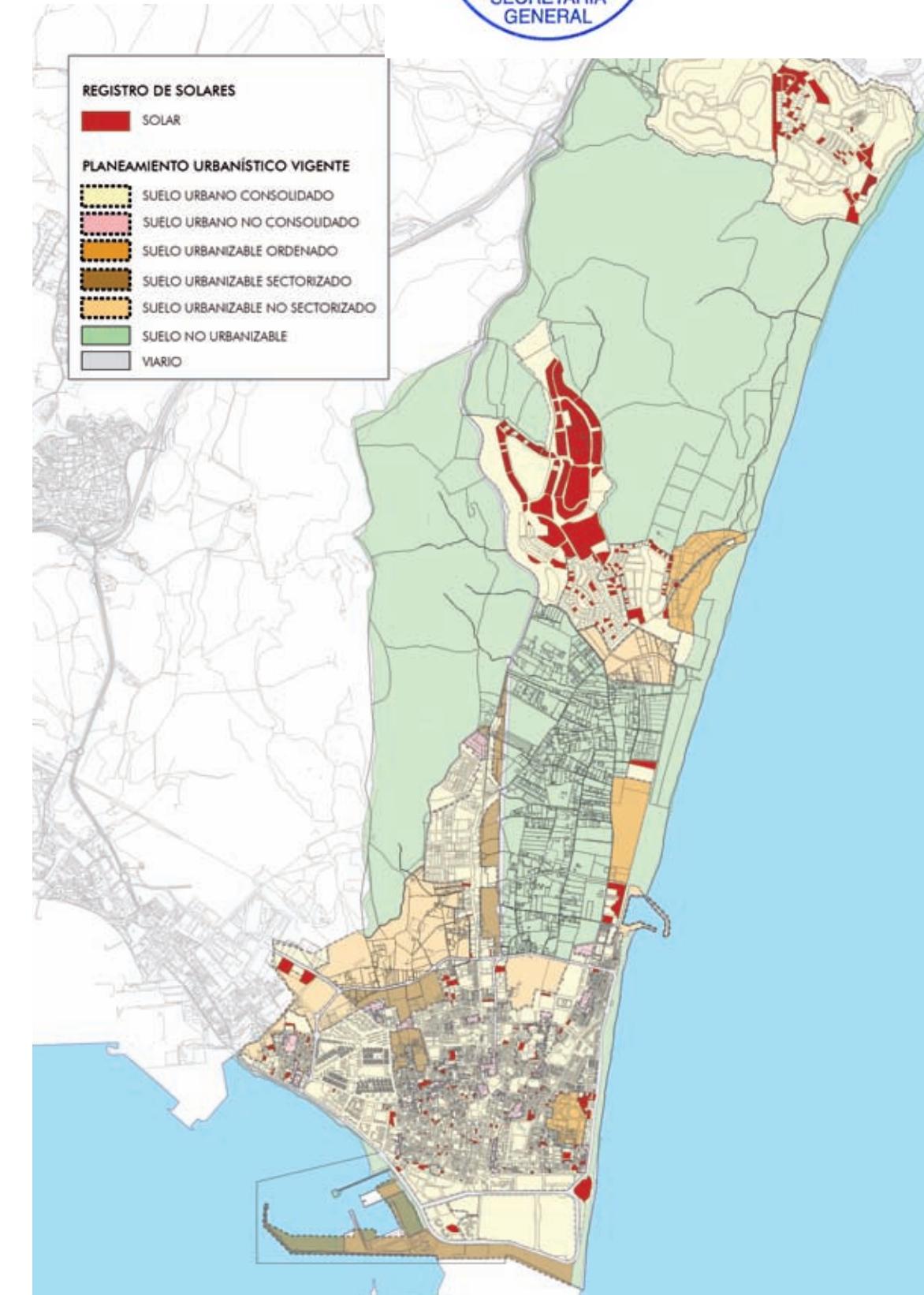


Imagen Plano de solares en Suelo Urbano Consolidado. Elaboración Propia

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

El municipio de La Línea de la Concepción no cuenta con Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.

Asimismo, se han identificado en el siguiente plano, las parcelas catastrales, que tiene la condición de solar, según información obtenida de la Dirección General de Catastro a través de su sede electrónica.

También, se han identificado parcelas catastrales en las que se localizan edificaciones ruinosas, según información obtenida de la Dirección General de Catastro a través de su sede electrónica, de acuerdo con el siguiente detalle:

REF.CAT	ESTADO	SUP	USO DOMINANTE
8749020TF8084N	RUINA	600,75	RESIDENCIAL
7356049TF8075N	RUINA	124,24	RESIDENCIAL
9351003TF8095S	RUINA	135,87	RESIDENCIAL
8450033TF8085S	RUINA	55,38	RESIDENCIAL
8450034TF8085S	RUINA	41,67	RESIDENCIAL
8450035TF8085S	RUINA	86,72	RESIDENCIAL
8450805TF8085S	RUINA	68,83	RESIDENCIAL
8852030TF8085S	RUINA	54,85	RESIDENCIAL
8551002TF8085S	RUINA	66,93	RESIDENCIAL
8451018TF8085S	RUINA	122,56	RESIDENCIAL
8451019TF8085S	RUINA	59,91	RESIDENCIAL
8353016TF8085S	RUINA	76,07	RESIDENCIAL
8450020TF8085S	RUINA	107,73	RESIDENCIAL
8449508TF8084N	RUINA	301,22	RESIDENCIAL
8652001TF8085S	RUINA	102,94	RESIDENCIAL
8248122TF8084N	RUINA	134,46	RESIDENCIAL
8246525TF8084N	RUINA	317,63	RESIDENCIAL
8748207TF8084N	RUINA	152,77	RESIDENCIAL
8353001TF8085S	RUINA	112,53	RESIDENCIAL
8745801TF8084N	RUINA	338,45	RESIDENCIAL
8551022TF8085S	RUINA	68,40	RESIDENCIAL
8551026TF8085S	RUINA	203,27	RESIDENCIAL
8552033TF8085S	RUINA	237,75	RESIDENCIAL
8650301TF8085S	RUINA	1.247,66	RESIDENCIAL
8752073TF8085S	RUINA	39,24	RESIDENCIAL
0070065TF9006S	RUINA	60,13	RESIDENCIAL
8352201TF8085S	RUINA	114,00	RESIDENCIAL
8353009TF8085S	RUINA	26,03	RESIDENCIAL
8652031TF8085S	RUINA	265,71	RESIDENCIAL
7456806TF8075N	RUINA	293,76	RESIDENCIAL
8450025TF8085S	RUINA	555,95	RESIDENCIAL

REF.CAT	ESTADO	SUP	USO DOMINANTE
8451029TF8085S	RUINA	451,79	RESIDENCIAL
8451051TF8085S	RUINA	111,87	RESIDENCIAL
8450022TF8085S	RUINA	105,02	RESIDENCIAL
7256505TF8075N	RUINA	560,21	RESIDENCIAL
8451006TF8085S	RUINA	243,64	RESIDENCIAL
9649001TF8094N	RUINA	360,56	RESIDENCIAL
8451025TF8085S	RUINA	2.254,94	RESIDENCIAL
9254312TF8095S	RUINA	250,06	RESIDENCIAL
8977012TF8087N	RUINA	78,66	RESIDENCIAL
8246524TF8084N	RUINA	149,08	RESIDENCIAL
9055505TF8095N	RUINA	138,21	RESIDENCIAL
8554532TF8085S	RUINA	55,60	RESIDENCIAL
9548109TF8094N	RUINA	103,83	RESIDENCIAL
9747816TF8094N	RUINA	41,13	RESIDENCIAL
9353006TF8095S	RUINA	228,46	RESIDENCIAL
0062904TF8096S	RUINA	279,79	RESIDENCIAL
8455001TF8085N	RUINA	156,75	RESIDENCIAL
8246523TF8084N	RUINA	110,71	RESIDENCIAL
9751001TF8095S	RUINA	432,01	RESIDENCIAL
8158018TF8085N	RUINA	165,99	RESIDENCIAL
8646202TF8084N	RUINA	362,51	RESIDENCIAL
8246511TF8084N	RUINA	67,93	RESIDENCIAL
8248111TF8084N	RUINA	70,03	RESIDENCIAL
8248112TF8084N	RUINA	74,81	RESIDENCIAL
8447301TF8084N	RUINA	126,79	RESIDENCIAL
8549004TF8084N	RUINA	459,03	RESIDENCIAL
8651504TF8085S	RUINA	340,68	RESIDENCIAL
9862220TF8096S	RUINA	104,38	RESIDENCIAL
8848502TF8084N	RUINA	413,37	RESIDENCIAL
8346306TF8084N	RUINA	174,64	RESIDENCIAL
9659820TF8095N	RUINA	74,53	RESIDENCIAL

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - GIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



REF.CAT	ESTADO	SUP	USO DOMINANTE
9659821TF8095N	RUINA	65,78	RESIDENCIAL
9759025TF8095N	RUINA	61,66	RESIDENCIAL
8858065TF8085N	RUINA	63,05	RESIDENCIAL
9863111TF8096S	RUINA	103,78	RESIDENCIAL
7456725TF8075N	RUINA	202,65	RESIDENCIAL
7556505TF8075N	RUINA	292,46	RESIDENCIAL
8848501TF8084N	RUINA	50,37	RESIDENCIAL
9747715TF8094N	RUINA	19,75	RESIDENCIAL
9862225TF8096S	RUINA	333,22	RESIDENCIAL
9861304TF8096S	RUINA	24,64	RESIDENCIAL
9861527TF8096S	RUINA	22,64	RESIDENCIAL
9863002TF8096S	RUINA	180,34	RESIDENCIAL
9648403TF8094N	RUINA	142,81	RESIDENCIAL
8246509TF8084N	RUINA	148,81	RESIDENCIAL
9759039TF8095N	RUINA	69,39	RESIDENCIAL
7456712TF8075N	RUINA	96,07	RESIDENCIAL
8847003TF8084N	RUINA	61,70	RESIDENCIAL
8751020TF8085S	RUINA	91,56	RESIDENCIAL
8751501TF8085S	RUINA	476,32	RESIDENCIAL
8347723TF8084N	RUINA	270,76	RESIDENCIAL
8751901TF8085S	RUINA	109,84	RESIDENCIAL
8248014TF8084N	RUINA	461,84	RESIDENCIAL
8549006TF8084N	RUINA	394,90	RESIDENCIAL
9054916TF8095S	RUINA	320,95	RESIDENCIAL
9650017TF8095S	RUINA	196,85	RESIDENCIAL
8662811TF8086S	RUINA	46,98	RESIDENCIAL
8662819TF8086S	RUINA	85,76	RESIDENCIAL
0070029TF8096S	RUINA	111,48	RESIDENCIAL
9964022TF8096S	RUINA	1.422,78	RESIDENCIAL
9548107TF8094N	RUINA	141,59	RESIDENCIAL
8749020TF8084N	RUINA	600,75	RESIDENCIAL

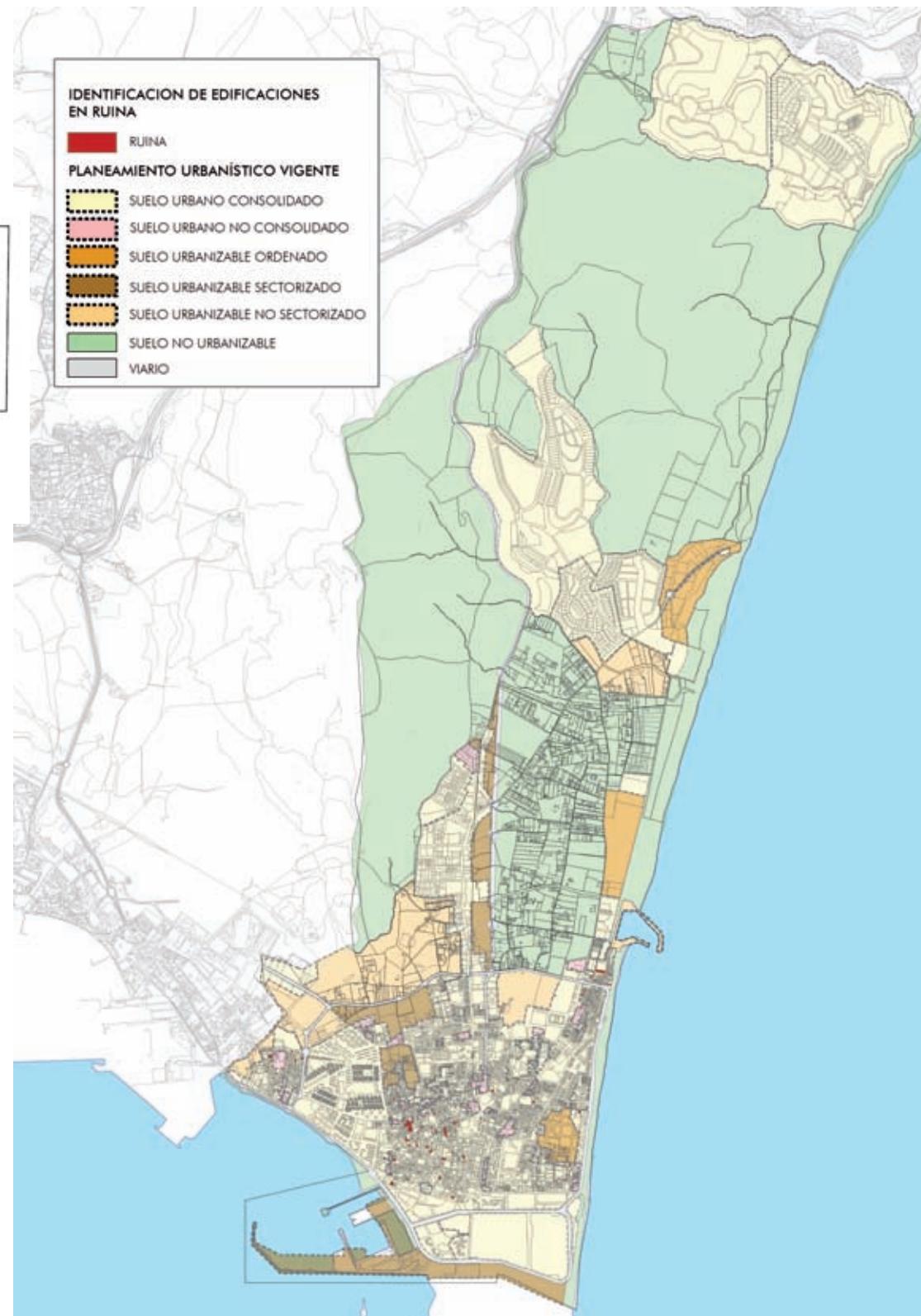


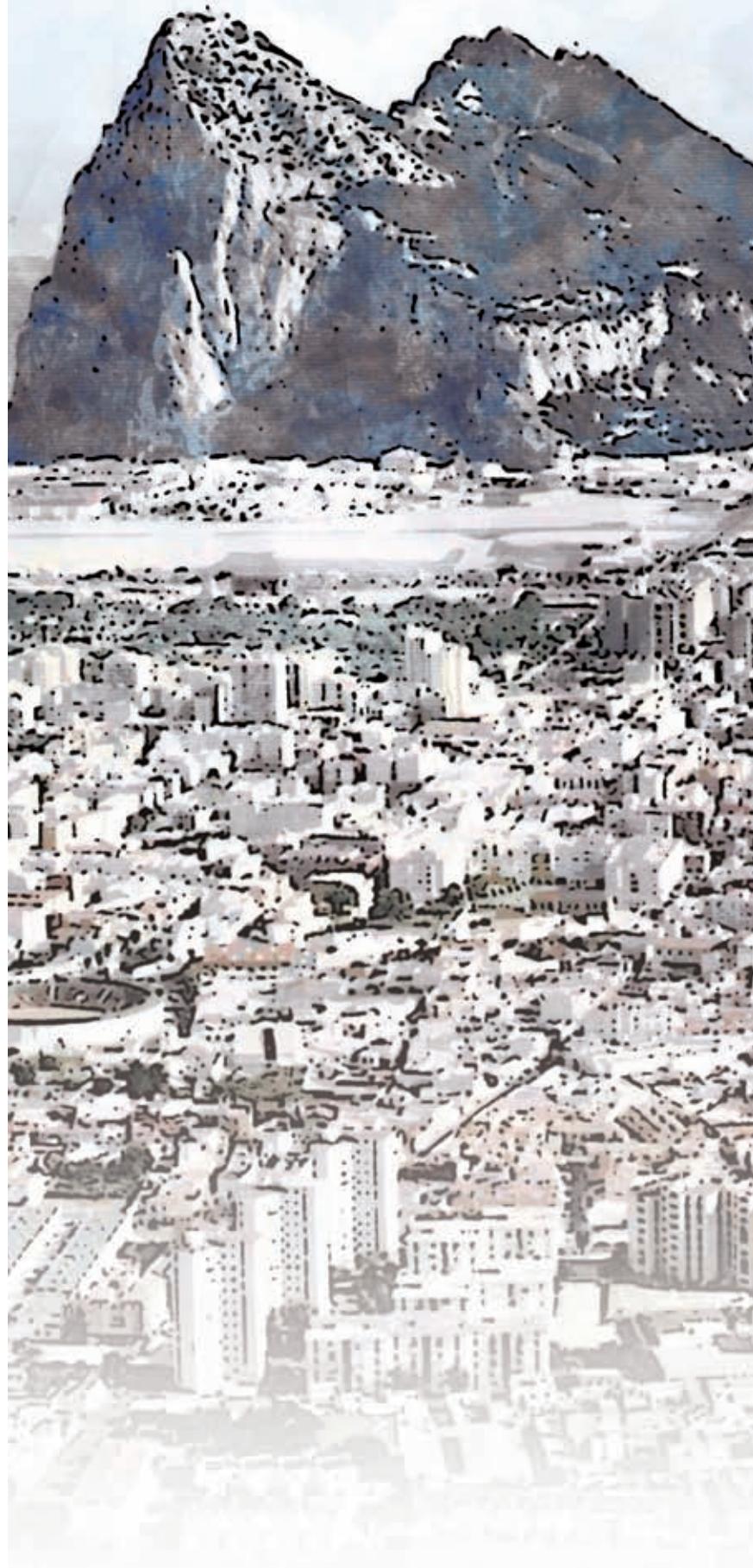
Imagen Plano de edificaciones en estado ruinoso en Suelo Urbano Consolidado. Elaboración Propia

De la tabla anterior se deduce que se han identificado un total de 92 parcelas catastrales, en el suelo urbano consolidado, que albergan edificaciones en estado ruinoso, que distribuidas entre los diferentes distritos existentes en el municipio arrojan los siguientes datos absolutos y relativos:

DISTRITOS CENSALES	Nº DE PARCELAS	%
Distrito 1102201	17	18,48%
Distrito 1102202	10	10,87%
Distrito 1102203	21	22,83%
Distrito 1102204	23	25,00%
Distrito 1102205	6	6,52%
Distrito 1102206	14	15,22%
Distrito 1102207	1	1,09%
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

Los valores obtenidos ponen de manifiesto que el **Distrito 1102204 es el que alberga mayor número de solares con edificaciones en estado ruinoso**, por ser uno de los Distritos en el que se concentran mayor número de edificaciones en los que la edificación presenta peor estado de conservación.



# 8

## UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LOS CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

8.2. ESTRATEGIAS GENERALES.

### DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA, JORGE - DNI 275141908  
Fecha: 2018/07/06 12:10:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva







En base a la primera aproximación a los grandes problemas pre-diagnosticados, se definen los criterios y objetivos generales que debe servir de referencia para la redacción del futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción, así como las estrategias para la consecución de los mismos.

## 8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

En la definición de los criterios y objetivos, se han tener presente la coherencia con el marco normativo vigente con incidencia en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como, con los objetivos y programas de ayudas, tanto del Nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 como del Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 2016-2020.

A modo indicativo, a continuación se definen los objetivos generales que al menos deberá contemplar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción:

- Facilitar el acceso de los ciudadanos y ciudadanas de La Línea de la Concepción a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Promover el acceso al alquiler como fórmula idónea para aquellos demandantes que por sus características socioeconómicas, no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad.
- Detección de viviendas vacías, con el fin de conocer el potencial de viviendas susceptibles de ser movilizadas.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en régimen de alquiler que

satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y Suelo (vigente en cada momento) y en los que establezca el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción.

- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Impulsar las medidas necesarias para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético del parque de viviendas existentes, así como la eliminación, en su caso, de la infravivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente.
- Potenciar los servicios que actualmente ofrece el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción e incorporar aquellos otros que pudieran contribuir al desarrollo del PMVS.
- Generar herramientas para la gestión de intervenciones a nivel urbano, en barrios o inmuebles ubicados en áreas urbanas, que permitan a los colectivos más vulnerables que las habitan, sufragar los gastos que generan las obras de rehabilitación y adecuación, y disfrutar de la vivienda y el barrio que conocen durante el resto de sus vidas, mediante diversas formas de gestión y nuevas fórmulas de convivencia que permitan compartir atención primaria de mayores y niños, actividades de mantenimiento de la casa y transporte.
- Coordinar actuaciones en materia de vivienda con la administración estatal, y la autonómica para hacer efectivas las determinaciones del futuro PMVS.



## 8.2. ESTRATEGIAS GENERALES.

En coherencia con los objetivos que se definen en el PMVS de La Línea de la Concepción, se establecen las Estrategias que mejor puedan conducir a la consecución de los mismos:

a. **Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada:**

- Mejorar el planeamiento y la gestión urbanística:

Implicarían posibles innovaciones del planeamiento urbanístico vigente, tanto en sus determinaciones de ordenación como cambios en la gestión y programación; a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

- Mejorar la gestión del patrimonio municipal de suelo:

Destinar las cesiones de aprovechamiento de las actuaciones propuestas en el Plan General Vigente al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilizar y gestionar el patrimonio municipal de suelo y vivienda y el fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concretar estrategias relacionadas con la ampliación del patrimonio municipal del suelo y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definir las posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

- Fomentar la promoción de viviendas:

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

Así mismo, los suelos con la calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), de Bienestar Social, que

conforme a las determinaciones y previsiones del Plan General, se reservarán para la construcción de alojamientos de promoción pública.

- Favorecer el uso adecuado (cumplimiento de la función social) de las viviendas:

Se definirán estrategias de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

- Proponer Ordenanza sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia, de conformidad con las normas autonómicas.

b. **Implementación del Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial:**

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

- Mejorar el uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.

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



Rehabilitación como de Inspección de la Edificación, ambas en desarrollo de las normas contenidas en el Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para su tramitación formalmente independiente.

- Eliminación de las posibles situaciones de infravivienda.

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

- Fomentar la rehabilitación residencial.

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

- Implantación de una política de rehabilitación urbana sostenible.

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

c. **Información y asistencia a la ciudadanía:**

- Incrementar los servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las

que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio. Sin perjuicio de los servicios que en materia de vivienda ofrece la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda de La Línea de la Concepción

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

- Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

Implementar, si fuese necesario, el número de Oficinas Locales de Vivienda y Rehabilitación, así como, las funciones realizadas- de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía; creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - GNR 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



# 9

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- 9.1. ACCESO A LA VIVIENDA.
  - 9.1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN A1: ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.
  - 9.1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS /ALOJAMIENTOS.
  - 9.1.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN A.3. SUELO
- 9.2. MEJORAR USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL
  - 9.2.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN B.1. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA.
  - 9.2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN B2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.
  - 9.2.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.
- 9.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA
- 9.4. PROGRAMACIÓN Y VIGENCIA
- 9.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA
- 9.6. GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN PERMANENTE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA.





El presente Programa de Actuación se estructura en base a tres ejes estratégicos: acceso a la vivienda, rehabilitación y adecuación del parque residencial e información y asistencia a la ciudadanía. Cada uno de ellos incorpora líneas de actuación, que a su vez se plasman en 27 actuaciones. Dichas actuaciones serán definidas, programadas y presupuestadas. Asimismo, deberán ser incardinadas, en su caso, en el proceso de formulación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de La Concepción y ser coherentes con los Planes Andaluz de Vivienda (PVRA) 2016-2020 y con el Estatal 2018-2021.

## 9.1. ACCESO A LA VIVIENDA.

### 9.1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN A1: ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.

La vivienda es un elemento esencial de la ciudad que da forma e identidad a cada uno de sus barrios, ya que el tejido residencial constituye la mayor parte de la superficie edificada del municipio de la Línea de la Concepción. En este sentido, es necesario que se proteja el uso de vivienda habitual de la presión ocasionada por otros usos especialmente intensos en determinadas áreas del municipio, a fin de evitar las disfunciones derivadas de su excesiva presencia.

Así mismo, hay que revertir los usos anómalos que se están produciendo en algunos inmuebles, especialmente las viviendas vacías o desocupadas y las infraviviendas.

Para ello, es fundamental, por lo tanto, el papel de la Administración Municipal como garante del buen uso de las viviendas a través de medidas de fomento o, en caso necesario, también con medidas de sanción del mal uso de las mismas.

Esta línea de actuación que pretende optimizar el buen uso del parque público existente en el municipio comprende las siguientes actuaciones:

Actuación A.1.1. Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda

Actuación A.1.2. Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas.

Actuación A.1.3. Alquiler social de viviendas protegidas

- Actuación A.1.4. Permutas de vivienda
- Actuación A.1.5. Parque público de viviendas
- Actuación A.1.6. Ayudas a promotores de viviendas en alquiler
- Actuación A.1.7. Ayudas a adquirientes

## ACTUACIONES.

### • ACTUACIÓN A.1.1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA DEFENSA DE LA VIVIENDA.

El ayuntamiento de La Línea de la Concepción tendrá que impulsar medidas para que los linenses, que lo deseen, puedan seguir viviendo en sus barrios y la población de rentas bajas no tenga que ser expulsada de los mismos por motivos económicos, así como, establecer mecanismos que permitan incidir en el precio de la vivienda.

Es preciso señalar que la regulación del mercado del alquiler privado escapa de las competencias municipales, pero es posible emprender acciones para conseguir de manera progresiva un mayor conocimiento y control de dicho mercado. Entre ellas, se podría destacar, por una parte, la publicación periódica de datos de precios de alquiler en los diferentes barrios o distritos del municipio, teniendo en cuenta las características de la vivienda y, por otra, establecer ayudas a la rehabilitación del parque residencial privado vinculadas con limitaciones al precio del alquiler de dicha vivienda.

Cabe destacar que el alquiler es actualmente el régimen de tenencia que permite un acceso más asequible a la vivienda para las familias con pocos recursos económicos, siendo el régimen de alquiler con opción a compra, el mayormente demandado entre los jóvenes linenses que solicitan el acceso una vivienda de protección oficial. Las ayudas al alquiler son, por consiguiente, un mecanismo básico para evitar la pérdida de la vivienda y se pueden convertir en una herramienta fundamental para facilitar el acceso a la vivienda.

Por ello, el PMVS de La Línea debe impulsar ayudas al alquiler destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a unidades de convivencia que no pueden acceder a una vivienda del mercado

**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JAVIER  
OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



**privado**, al tener ingresos reducidos o con escasas garantías de estabilidad laboral; así como, **diseñar mecanismos que minimicen las reticencias de las personas propietarias a alquilar una vivienda a estos colectivos**. A tal fin, se debe de promover ayudas, con carácter preferente, para las familias residentes en el municipio de La Línea de la Concepción que necesitan ayudas de acceso a una vivienda; se recuerda que 450 familias, cuentan con una vivienda insegura según datos facilitados por los servicios sociales del excelentísimo ayuntamiento de la Línea.

Para poner en marcha esta actuación, el PMVS podrá acogerse a los programas establecidos en el Plan Andaluz de Vivienda (PVA) 2016-2020 relativos al alquiler. El primero de ellos, **Programa 2**-relacionado con la ayuda a personas inquilinas que tienen por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o a la permanencia en la misma a las familias linenses con ingresos limitados. Y, el segundo, **Programa 3**, relativo a la intermediación, persigue el mantenimiento de las medidas de fomento al alquiler mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos.

Así mismo, los sectores de la población con escasos recursos económicos podrán acogerse al **Programa 2**, del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, relativo a las ayudas al alquiler. En el caso de las personas en situación de desahucio, o lanzamiento de su vivienda habitual y que se encuentran en una situación económico que le impide acceder por sus propios medios a otras viviendas, se podrán acoger al **Programa 3** de dicho Plan Estatal.

- **ACTUACIÓN A.1.2. PUESTA EN EL MERCADO DE VIVIENDAS DESHABITADAS.**

Se recuerda que en el municipio de La Línea de la Concepción se han detectado, en la actualidad, un total de aproximadamente 1.264 viviendas susceptibles de ser consideradas como viviendas deshabitadas entre las que se presuponen se encuentran aquellas que han quedado desocupadas por motivos de herencia o migración. Los indicios que se han tenido en cuenta a la hora de considerar una vivienda deshabitada han sido fundamentalmente contar con consumo de agua y electricidad anormalmente bajos. El total de viviendas que cuentan con unos consumos, tanto de aguas como de electricidad, inferiores a los establecidos en el anexo

de la Ley 1/2010 suponen en el municipio un 4,35 % del total de la viviendas consideradas (29.087 viviendas) y destacan las cantidades alcanzadas en el Distrito 1 (338 viv.) y en el Distrito 3 (2921 viv.). Es preciso señalar que este fenómeno de viviendas vacías se debe reducir progresivamente, **promoviendo en el municipio el uso de las viviendas como vivienda habitual y limitar, en la medida de lo posible, la presencia de viviendas desocupadas**, no justificadas por razones sociales o migratorias, si no que obedecen a motivos especulativos o de inversión. Para ello, será necesario habilitar mecanismos que contribuyan a facilitar el uso de las viviendas vacías identificadas en el municipio. En este sentido, es preciso señalar que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020 establece un **programa para el alquiler de edificios de viviendas deshabitadas**, al cual podrá acogerse el municipio. Dicho programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas identificadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, cuyo alquiler se gestione por organismos y entidades públicas. Estas viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM. Asimismo, las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en otros programas contemplados en PVRA 2016-2020; concretamente, el **Programa 3** de Intermediación en el mercado de alquiler, mientras que las personas inquilinas, lo podrán hacer al Programa 2 de ayudas a personas inquilinas..

- **ACTUACIÓN A.1.3. ALQUILER SOCIAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Esta actuación pretende crear una bolsa de viviendas ocupadas en arrendamiento durante un determinado período por aquellas personas en riesgos de exclusión social, a cambio del pago de una renta que no puede exceder el límite máximo del 25% de los ingresos totales de la unidad familiar. Se recuerda que en el municipio, existen 5 familias, que no pueden hacer frente a los gastos de la vivienda, y 190 familias que habitan una vivienda insegura por violencia en el ámbito familiar, según se puso de manifiesto en el apartado 4.2 del presente Documento.

- **ACTUACIÓN A.1.4. PERMUTAS DE VIVIENDAS**

La Línea de la Concepción, cuenta con una incipiente necesidad de viviendas procedentes de personas que demandan una vivienda que se adecúe mejor sus circunstancias actuales personales o familiares; a esta conclusión se llega, como



consecuencia del alto porcentaje alcanzado por los grupos comprendidos entre 50-65 y mayores de 65 demandante de viviendas protegidas ( 283 solicitudes). Sin embargo, algunos de los demandantes correspondientes a los referidos grupos pueden que no cumplan con los requisitos necesarios para acceder a una vivienda. Por ello se propone como alternativa, para dar respuesta a esta necesidad, **crear y regular una bolsa de oferta de viviendas**, donde se registrarán aquellas unidades familiares o de convivencia cuyas personas titulares necesiten permutar su vivienda por otras más adecuadas a las circunstancias de la unidad familiar o de convivencia que la habita. En esta línea de actuación, el PVRA 2016-2020 establece un **programa** cuya finalidad es la **permuto de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía**, al que podrá acogerse el municipio para dar respuesta a la referida necesidad. En el caso de viviendas protegidas, su precio será el máximo legal, mientras que para las viviendas libres, el precio máximo será el precio de mercado a efectos del Impuesto sobre trasmisiones patrimoniales.

- **ACTUACIÓN A.1.5. PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS**

El ayuntamiento de La Línea de la Concepción debe garantizar la buena gestión de su parque público de vivienda, tanto de titularidad Autonómica como Municipal, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas integrantes de dicho parque residencial.

En cuanto al parque de viviendas gestionadas en parte por el Ayuntamiento de la Línea, destaca por su antigüedad la Unidad Vecinal de Acogida ( UVA), que cuenta con **1.495 viviendas** con más de cincuenta años.

En relación con las edificaciones que constituyen el parque público residencial de titularidad de AVRA se pueden agrupar en función de su antigüedad en dos grupos:

- El primero se refiere a las viviendas anteriores a 1979, es decir, con más de treinta años de antigüedad, que representan un total del de **3.629 viviendas** y se corresponden con las siguientes promociones (CA-39 San Felipe, CA-22 El Junquillo, CA-12 Virgen de Europa, CA-607 Mondéjar, CA-601 San Bernardo I, San Bernardo II y CA-1564 Menéndez y Pelayo.) destacan las cuatro últimas promociones por contar con más de 50 años de antigüedad.

- Y, el segundo, las viviendas con edades comprendidas entre 18 y 21 años de antigüedad que suponen un total de **762 viviendas en régimen de arrendamiento**.

Las referidas promociones podrán acogerse al **Plan de mejora y acondicionamiento** de dicho parque, conforme a lo previsto en el Plan Andaluz de Vivienda 2016-2020, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que lo integran.

También, las persona inquilinas del referido parque residencial, podrán acogerse a ayudas consistentes en aplazamientos de compromisos de pagos y aminoraciones de renta por causas tasadas. A este respecto podrán beneficiarse de estas ayudas al menos 200 familias.

- **ACTUACIÓN A.1.6. AYUDAS A PROMOTORES DE VIVIENDAS EN ALQUILER**

Si el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción apuesta por el alquiler como el régimen de tenencia que permite un acceso más asequible a la vivienda. Debe impulsar ayudas personas promotoras de viviendas para el alquiler. A tal fin el PAVS determina ayudas para las persona promotores a través del **Programa 5** del referido Plan Andaluz.

- **ACTUACIÓN A.1.7. AYUDAS A ADQUIRIENTES**

Así mismo el PAVS establece ayudas para las persona adquirientes de viviendas protegidas a través del **Programa 6**. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para la adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de viviendas anteriores.?

#### 9.1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS /ALOJAMIENTOS.

La capacidad de revertir y prevenir la emergencia habitacional será clave para garantizar que La Línea de la Concepción se convierta en una ciudad socialmente justa y equilibrada. Para conseguirlo, es necesario no sólo tener en cuenta la situación presente, sino también establecer las bases de futuro que impidan situaciones como la actual, en la que algunas familias se han visto abocadas a la pérdida de su vivienda. Así pues, será necesario atender tanto las problemáticas actuales como aquellas nuevas que ya se visualizan en el horizonte y



que en los años próximos se convertirán, presumiblemente en realidad; nos estamos refiriendo al incremento de la diferencia entre la capacidad económica de las familias por motivos salariales, al coste de la vivienda libre, la renta de la vivienda en alquiler o al envejecimiento de la población.

Por ello, el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción debe, ante este escenario, dotarse de mecanismos para facilitar el acceso a una vivienda asequible, prevenir las situaciones de pérdida de vivienda de algunas familias, e intervenir en situaciones de vivienda inadecuada o insegura a las que se ve abocada la población que no puede acceder a una vivienda digna.

En este sentido, las políticas de vivienda municipales deben incluir inexcusablemente a las personas sin hogar, así como, a las personas que residen en viviendas inadecuadas e inseguras, teniendo en cuenta que cada colectivo tiene unas problemáticas muy específicas y que, en muchos casos, la dotación de una vivienda será solo un primer paso hacia la normalización de su situación. Y, en cualquier caso, se debe aspirar a ofrecer una alternativa residencial apropiada para cada uno de los casos.

Por consiguiente, sin perjuicio de una mayor contraste de los datos facilitados por los servicios sociales del excelentísimo ayuntamiento, que nos permite un mayor conocimiento de la realidad, es preciso señalar que las principales situaciones de exclusión residencial que se han detectado en el municipio de La Línea de la Concepción y a las que el PMVYs debe dar respuesta son las siguientes:

- Las personas sin techo : 25 personas
- Las personas sin vivienda: 40 personas
- Las familias que viven en una vivienda en situación de inseguridad jurídica por no contar con título habilitante: 450 familias
- Las familias que viven en una vivienda en situación de inseguridad económica por encontrarse en situación o en proceso legal de desahucio : 5 familias
- Las personas que viven en una vivienda en situación de inseguridad por violencia de género:190 familias
- Las personas que viven en alojamientos no convencionales:55 personas

- Las personas que viven en infraviviendas por contar con problemas estructurales muy graves:80 personas
- Las personas que viven en viviendas no adecuadas a las necesidades.12 viviendas

Para afrontar las referidas situaciones el ayuntamiento debe abordar, en función de sus capacidades presupuestarias, las siguientes actuaciones:

- Actuación A.2.1. Promoción de viviendas públicas
- Actuación A.2.2. Promoción de alojamientos dotacionales.
- Actuación A.2.3. Cesión del uso
- Actuación A.2.4. Autoconstrucción de viviendas protegidas sobre suelo de propiedad municipal.

## ACTUACIONES

- ACTUACIÓN A.2.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS

La Línea de la Concepción debe ampliar su parque público de vivienda, para atender a la demanda de vivienda protegida de la población, según se deduce de los datos derivados de las necesidades de relacionadas con las personas o colectivos con problemas de vulnerabilidad o de exclusión social, así como, los que resultan de su Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (RDVP).

Para aumentar el parque público actual de viviendas protegidas de titularidad municipal, se propone la construcción de nuevas viviendas. Según se puso de manifiesto en el apartado 4.4 del presente Documento el parque de viviendas de gestión municipal, en origen, ascendía aproximadamente a 1.637 viviendas, sin embargo en la actualidad algunas de ellas han pasado a ser propiedad de sus inquilinos. Para conseguir ejecutar esta acción, habrá que disponer de suelo al ritmo necesario adecuadamente distribuido en el conjunto de la ciudad. A tal fin, se deberá impulsar a corto plazo, la promoción de viviendas protegidas en terrenos de titularidad municipal localizados preferentemente en suelo urbano consolidado.



Las nuevas viviendas protegidas promovidas deben atender a:

- En primer lugar, las emergencias vinculadas a personas sin techo o personas alojadas que no disponen de vivienda, que en el caso del municipio de La Línea de la Concepción ascienden a 65 personas
- En segundo lugar, a la población con ingresos inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Y por último, a las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El nuevo PMVS prevé la **promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso** en terrenos de titularidad municipal.

Para la puesta en marcha de la referida actuación, el municipio de La Línea se podrá acoger al **Programa I**, del Plan Andaluz de Vivienda 2016-2020, relativo **al fomento al parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso**.

En relación con la promoción de vivienda pública en el suelo urbano consolidado se proponen las siguientes actuaciones:

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL						
Nº	LOCALIZACIÓN	REF.CAT.	CLAS.	SUP	EDIF RES	Nº VIV
1	EL CONCHAL	9450705TF8095 S0000AQ	S.U.O. (1).	571,95	1.583,64	16
2	EL CONCHAL	9648202TF8094 N0000XX	S.U.O. (1).	822,12	2324,30	25
<b>TOTAL</b>				<b>1.394,07</b>	<b>3.907,94</b>	<b>41</b>

S.U.O. Suelo Urbanizable Ordenado s/ Documento de Adaptación Parcial.  
(1) Pendiente de completar la urbanización

De las actuaciones recogidas en la tabla anterior, se deduce un total de aproximadamente **41 viviendas protegidas**, fruto de la promoción de los suelos de titularidad municipal existentes en el municipio en el ámbito de El Conchal, que supondrá una producción media anual de 8 viviendas durante la vigencia del PMVS de La Línea de la Concepción. Lo cierto es que los referidos terrenos se encuentran incluidos en una actuación urbanística contemplada en el planeamiento vigente que se encuentra pendiente completar la urbanización, por ello, esta actuación en materia de vivienda prevista que se desarrolle en las tres últimas anualidades del PMVS con la finalidad de que para esa fecha las referidas parcelas cuenten con la condición de solar n todo caso esta actuación, estará condicionada a que el Ayuntamiento cuente con recursos económicos necesarios

para su ejecución, así como, a la necesidad de viviendas. La inversión municipal estimada asciende a 2.255.000 euros, repartida entre las tres últimas anualidades, siempre que se disponga de capacidad presupuestaria.

- **ACTUACIÓN A.2.2. PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.**

Los alojamientos son recursos residenciales temporales que se destinan a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditado por los servicios sociales del municipio, como paso previo a la emergencia antes de acceder a una vivienda.

Según se puso de manifiesto en el apartado 4.2 del presente Documento; el municipio de La Línea de la Concepción presenta carencias en cuanto a plazas en residencia para emergencia social, concretamente en el municipio se registran personas sin techo (25 personas) o sin vivienda (40 personas) que no cuentan con plazas en centros específicos. Por ello se debe de ampliar los alojamientos disponibles en el municipio, mediante alguno de los siguientes mecanismos:

- Creación de nuevos alojamientos sobre suelos dotacionales aptos para alojamientos
- Creación de alojamientos en edificios dotacionales existentes
- a. **Creación de nuevos alojamientos sobre suelos dotacionales aptos para alojamientos**

El municipio, cuenta con una parcela dotacional, que podría dar respuesta a las carencias de alojamientos transitorios existentes en el municipio. Por ello, el nuevo PMVS contempla que en las parcelas calificadas de Equipamientos, concretamente las destinadas a Servicios de Interés Público y Social (SIPS) puedan implantarse el uso pormenorizado, correspondiente a Bienestar Social; siempre que el Plan General Vigente no lo impida. Esta tipología de equipamiento comprende las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los linenses. Con este propósito se proponen en suelo urbano consolidado el siguiente suelo apto para albergar alojamientos transitorios:

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General



Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:19:59 +0200

D. Jorge Jiménez Oliva

SUELOS DOTACIONALES APTOS PARA ALOJAMIENTOS						
Nº	LOCALIZACIÓN	REF.CAT.	CLAS.	SUP	EDIF	Nº ALOJ
1	Calle Sevilla	8251041T F8085S	S.G. EQUIP.	4.237	s/ PGOU	85
<b>TOTAL</b>				4.237		85

S.U.C Suelo Urbano Consolidado

Esta actuación supone la ampliación de la dotación de alojamientos en el municipio de La Línea de la Concepción en un máximo de aproximadamente **85 unidades habitacionales** a corto-medio plazo, que contribuiría a paliar las necesidades de alojamientos transitorios en el municipio. Además, los suelos con destino a equipamientos para el Bienestar Social se podrán incrementar en la medida que se vayan desarrollando las actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística, así como, en los desarrollos previstos en la Revisión del Plan General, actualmente en fase de redacción, en función de las necesidades que emanen de los servicios sociales en relación con los colectivos de personas vulnerables o con riesgos de exclusión social.

La inversión municipal estimada asciende a 2.544.000 euros repartidas entre las dos últimas anualidades, siempre que el ayuntamiento cuente con los recursos necesarios.

**b. Creación alojamientos en edificios dotacionales existentes**

Se valorará la posibilidad de transformar en alojamiento edificios públicos existentes destinados a servicios de interés público y social con necesidad de rehabilitación o reforma para la creación de alojamientos, siempre que resulte viable y que el Ayuntamiento cuente con capacidad presupuestaria para ello.

**• ACTUACIÓN A.2.3. LA INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN DE USO.**

Se podrán incorporar viviendas al parque público para su cesión de uso procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, posibilitando la ocupación preferente por personas que se encuentran en situación de emergencia habitacional. El número de viviendas a incorporar vendrá

condicionado por la cantidad de viviendas cedidas por las entidades referidas.

Para la puesta en marcha de la referida actuación, el municipio de La Línea de la Concepción se podrá acoger al **Programa** del Plan Andaluz de Vivienda 2016-2020, relativo a la **incorporación al parque público para su cesión de uso**, conforme a la Sección 2 del Capítulo IV del referido Plan.

**• ACTUACIÓN A.2.4. AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SOBRE SUELO DE PROPIEDAD MUNICIPAL**

Esta actuación trata de impulsar la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Para ello las personas auto constructoras podrán acogerse al **Programa 4**, del PAVS correspondiente a la ayuda a la Autoconstrucción. Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial. En barrios como El Conchal y la Atunara, se han identificado viviendas en régimen de autoconstrucción. El ayuntamiento, cederán gratuitamente a las personas auto constructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo por 75 años, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, siempre que disponga de suelo en los referidos barrios y cuente con los recursos necesarios para afrontar los gastos administrativos de la promoción. La selección de las personas auto constructoras se efectuará mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

Se ha estimado un precio medio de autoconstrucción de vivienda de aproximadamente 55.000 euros con cargo de la iniciativa privada. Estas actuaciones contará con ayudas a la financiación de los materiales necesarios para la ejecución de las obras conforme a la artículo 45 del vigente Plan Andaluz de Vivienda.



### 9.1.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN A.3. SUELO

La Línea de la Concepción debe ampliar el suelo vinculado a las políticas de viviendas, con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de vivienda protegida de la población.

Para ello se proponen las siguientes líneas de actuación:

**Actuación A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.

**Actuación A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo

#### ACTUACIONES

- ACTUACIÓN A.3.1. ACTUACIONES A PROMOVER SOBRE LOS SUELOS PROCEDENTES DEL 10% DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.**

El municipio también cuenta con la posibilidad de ampliar el suelo con destino a vivienda protegida como consecuencia de la promoción de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración Local (10%) en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO PROGRAMADO					
ÁMBITO	CESIÓN AP (UA)	EDIFICVPO	Nº MIN VPO	50% REG. ESPECIAL	PLAZOS
EDCV-P-1	1.348	1.925	21	11	1 C/1B
EDCV-P-3	432	617	6	3	1 C/1B
EDCV-P-6	165	235	2	1	1 C/1B
EDCV-P-7	155	221	2	1	1 C/1B
EDCV-P-11	1.504	2.148	23	12	1 C/1B
EDCV-P-13	286	408	4	2	1 C/1B
EDCV-P-15	405	578	6	3	1 C/1B
EDCV-P-20	445	635	7	4	1 C/1B
EDCV-P-23	127	181	2	1	1 C/1B
EDCV-P-26	854	1.220	13	7	1 C/1B
EDCV-P-28	621	887	9	5	1 C/1B
EDCV-P-32	532	760	8	4	1 C/1B
EDCV-P-39	130	185	2	1	1 C/1B
<b>TOTAL</b>	<b>7.004</b>	<b>10.000</b>	<b>105</b>	<b>53</b>	

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO PROGRAMADO					
ÁMBITO	CESIÓN AP (UA)	EDIFICVPO	Nº MIN VPO	50% REG. ESPECIAL	PLAZOS
EDCV-1	104	148	1	1	1 C/2B
EDCV-2	447	638	7	4	1 C/2B
EDCV-3	154	220	2	1	1 C/2B
EDCV-5	835	1.192	13	7	1 C/2B
EDCV-6	240	342	3	2	1 C/2B
EDCV-9	545	778	8	4	1 C/2B
EDCV-26	386	551	6	3	1 C/2B
EDCV-28	571	815	9	5	1 C/2B
EDCV-31	524	748	8	4	1 C/2B
EDCV-43	420	600	6	3	1 C/2B
EDCV-46	781	1.115	12	6	1 C/2B
EDCV-47	158	225	2	1	1 C/2B
<b>TOTAL</b>	<b>5.165</b>	<b>7.372</b>	<b>77</b>	<b>39</b>	

1°C/2°B: Primer Cuatrienio/Segundo Biénio

Es preciso señalar que las anteriores actuaciones proceden del Texto Refundido de la 1993 y son recogidas en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, corrigiéndose la edificabilidad y densidad original con la finalidad de incorporar vivienda protegida. Y su ejecución se producirá a corto plazo, si las circunstancias urbanísticas, económicas y sociales lo permiten

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE					
ÁMBITO	CESIÓN AP (UA)	EDIFICVPO	Nº MIN VPO	50% REG. ESPECIAL	PLAZOS
SAN PEDRO	4.865	6.950	77	39	1 C
EL CONCHAL II	6.863	9.804	108	54	1 C
LAS PEDRERAS	8.747	12.495	138	69	1 C
TORRE NUEVA	7.265	10.378	115	58	1 C
LA CAMPANA	6.027	8.610	95	48	1 C
<b>TOTAL</b>	<b>33.767</b>	<b>48.237</b>	<b>533</b>	<b>267</b>	

De las tablas anteriores se deduce que los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en Áreas de Reforma Interior y Sectores del suelo urbanizable, con usos característico residencial programadas en el Vigente Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción durante el primer cuatrienio, asciende a **45.936 unidades de aprovechamiento**. Dicho aprovechamiento se materializará, en parcelas calificadas de vivienda protegida. Así mismo, el 50% de las viviendas que se promoverán sobre los suelos donde se localice el referido aprovechamiento se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler con opción a compra o se destinarán a cooperativas según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.



Pues bien, el Ayuntamiento dispone de suelo urbanizado, como consecuencia del desarrollo de los citados ámbitos, para promover un total de **aproximadamente 533 viviendas protegidas, de las cuales, 267 viviendas se destinará al régimen especial, que serán promovidas**, siempre que resulten necesario, con la finalidad de satisfacer la demanda que se derive del RMDVP, que recordemos, a fecha del presente informe, contaba con aproximadamente 366 inscripciones activas.

El presente PMVS propone la construcción, de 90 viviendas repartidas entre las tres últimas anualidades, que supondrá una inversión municipal aproximada de 1.650.000 euros por cada anualidad, en el supuesto de que el Ayuntamiento cuente con los recursos necesarios para ella.

- **ACTUACIÓN A.3.2. RESERVA DE SUELO PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA ACOGIDA AL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO**

La Línea debe ampliar el suelo vinculado a las políticas de viviendas, con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de vivienda protegida de la población que se deriven de su Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP). A esta conclusión también se ha llegado como consecuencia del resultado de las encuestas realizadas a la ciudadanía durante la formulación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Para ello se propone impulsar el desarrollo de las siguientes actuaciones establecidas en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, que cuentan con una reserva de vivienda protegida de al menos el 30% de la edificabilidad residencial, con la finalidad de disponer de suelo para la edificación de vivienda protegida.

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Max. Edif. (m <sup>2</sup> t)	Edif. VPO (m <sup>2</sup> t)	Nº. VPO	PROGRA.
EDCV-P-1	0,91	RES.	13.486	4.046	45	1°C
EDCV-P-3	1,30	RES.	4.322	1.297	14	1°C
EDCV-P-6	1,30	RES.	1.654	496	6	1°C
EDCV-P-7	1,30	RES.	1.551	465	5	1°C
EDCV-P-11	1,30	RES.	15.041	4.512	50	1°C
EDCV-P-13	1,30	RES.	2.869	861	10	1°C
EDCV-P-15	1,30	RES.	4.051	1.215	14	1°C
EDCV-P-20	1,30	RES.	4.455	1.337	15	1°C
EDCV-P-23	1,30	RES.	1.273	382	4	1°C
EDCV-P-26	1,10	RES.	8.540	2.562	28	1°C
EDCV-P-28	1,30	RES.	6.215	1.865	21	1°C
EDCV-P-32	1,30	RES.	5.326	1.598	18	1°C
EDCV-P-39	1,30	RES.	1.307	392	4	1°C
<b>TOTAL</b>		RES.	<b>70.090</b>	<b>21.028</b>	<b>234</b>	<b>1°C</b>

1°C/ Primer Cuatrienio

- **Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Programado**

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Max. Edif. (m <sup>2</sup> t)	Edif. VPO (m <sup>2</sup> t)	Nº. VPO	PROGRA.
EDCV-1	1,10	RES.	1.041	312	3	1°C
EDCV-2	0,91	RES.	4.477	1.343	15	1°C
EDCV-3	0,91	RES.	1.545	463	5	1°C
EDCV-5	0,91	RES.	8.350	2.505	27	1°C
EDCV-6	0,91	RES.	2.404	722	8	1°C
EDCV-9	1,10	RES.	5.450	1.635	18	1°C
EDCV-26	1,30	RES.	3.866	1.160	13	1°C
EDCV-28	1,30	RES.	5.710	1.713	19	1°C
EDCV-31	1,10	RES.	5.246	1.574	17	1°C
EDCV-43	1,10	RES.	4.208	1.262	14	1°C
EDCV-46	0,825	RES.	7.818	2.345	26	1°C
EDCV-47	0,66	RES.	1.589	476	5	1°C
<b>TOTAL</b>		RES.	<b>51.704</b>	<b>15.510</b>	<b>170</b>	

1°C/ Primer Cuatrienio

- **SUELTO URBANIZABLE**

Denominación	Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Uso Global	Max. Edif.	Edif. VL	Edif. VPO	N. MAX VIV.	N. VPO	PRO GRA.
SAN PEDRO	0,66	RES.	48.654	34.058	14.596	553	172	1°C
EL CONCHAL II	0,66	RES.	68.637	48.046	20.591	530	240	1°C
<b>TOTAL</b>			<b>117.291</b>	<b>82.104</b>	<b>35.187</b>	<b>1.083</b>	<b>412</b>	

1°C/ Primer Cuatrienio

De las tablas anteriores se deduce que la **mínima edificabilidad destinada a vivienda protegida** establecidas por la Adaptación Parcial del PGOU de la Línea, durante el primer cuatrienio de su programación, asciende a **71.725 metros cuadrados edificables**, lo que supone un total de al menos **816 viviendas sometidas a algún régimen de protección**. La promoción de dichas viviendas supondrá una inversión privada media a partir de la segunda anualidad de entrada en vigor del presente PMVS de aproximadamente 11.200.000 euros por año.

Se recuerda que el Registro de Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de La Línea de la Concepción cuenta con un total de **1005 inscripciones** que pretender proporcionar acceso a vivienda protegida a un total de **1005 demandantes de distintos tipos de hogares**, donde dominan los hogares unipersonales y de dos miembros, que juntos totalizan más del 60% de los hogares solicitados.

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA, JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

Así mismo, las demandas de viviendas protegidas se dan en régimen de **alquiler con opción a compra**, ya que suponen un **49,72%** sobre el total de inscripciones consideradas, frente a un **39.42%** de las demandas en régimen de alquiler y un **10,85%** para **comprar** respectivamente.

En cuanto a la **edad** de los **grupos de especial protección demandantes**, es el grupo de **Jóvenes** (menores de 35) el más significativo; con una representación del 37,01% sobre el total de las inscripciones (1005). Destacan las demandas realizadas con personas con discapacidad seguidas de las monoparentales, con porcentajes del 10,65% y 14,35% respectivamente.

En consecuencia, durante el primer año de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de La Línea de la Concepción, se demandaría al menos un total de **366 viviendas**, que corresponde a las inscripciones activas, que supondría un total de **35.187 metros cuadrados de techo edificable destinados a vivienda protegida en régimen especial**.

Es preciso señalar que el PAVS determina ayudas para la persona promotora de viviendas en alquiler a través del Programa 5.

**Esta demanda sería satisfecha con la mínima edificabilidad destinada a vivienda protegida** por el nuevo Plan General (71.725 m<sup>2</sup>t). Es preciso señalar que aún sobrarían 36.538 m<sup>2</sup>t, que si se distribuyen entre los cuatro años restantes de vigencia del PMVS supondría un total de 9.134 m<sup>2</sup>t, es decir, una media de 96 viviendas por año, siempre que resulte necesario para satisfacer la demanda.

En todo caso, en el supuesto, de no ser necesaria, el número de viviendas estimados para los próximos años de vigencia del PMVS, la edificabilidad restante hasta alcanzar el porcentaje mínimo legal establecido en el artículo 10.A) b de la LOUA deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezcan los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas.

Finalmente, el plazo de edificación para las parcelas calificadas como vivienda protegida será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Éstos podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

## 9.2. MEJORAR USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

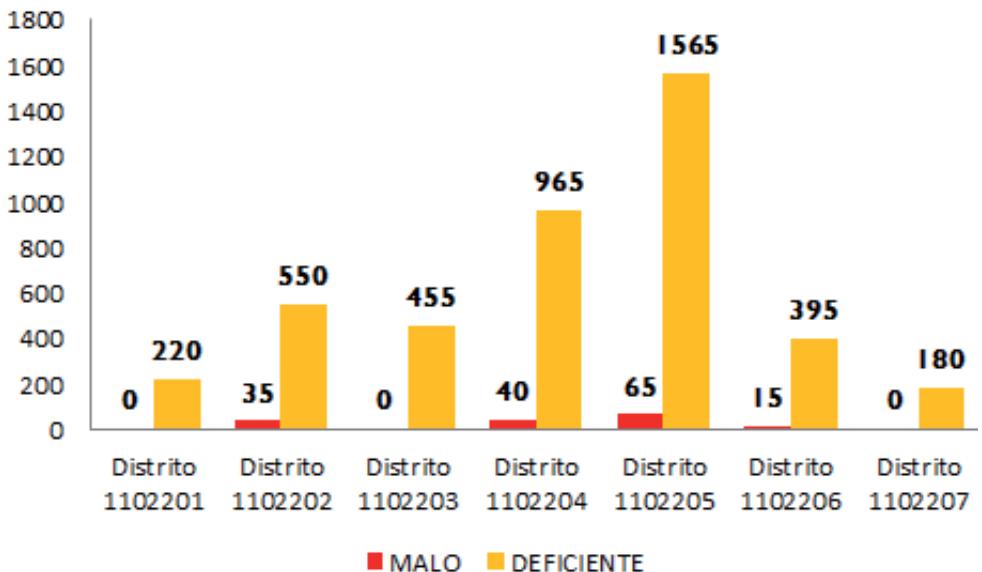
Disponer de un parque residencial en buen estado es esencial para garantizar la calidad de vida de todos los residentes en el municipio. En La Línea de la Concepción, la rehabilitación, la mejora y la actualización del parque residencial es el camino para conseguirlo, a la vez que permitirá garantizar la calidad y seguridad del patrimonio arquitectónico, iniciar la transición energética favoreciendo la eficiencia, el ahorro y la generación de energías renovables y revertir las desigualdades a través de la mejora de la habitabilidad y del acceso a los servicios básicos.

Para desarrollar una política con un mayor retorno social, que priorice las situaciones más graves y la mejora de los barrios o distritos con mayores problemáticas, es necesario un conocimiento previo exhaustivo que permita adecuar las actuaciones a la realidad del municipio.

### 9.2.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN B.1. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA.

Con respecto al análisis específico del parque construido, se profundizará en entornos concretos como el Distrito 2, el Distrito 4, el Distrito 5 y el Distrito 6 del municipio de La Línea de la Concepción, con unos porcentajes de infraviviendas (viviendas en estado malo o deficiente) muy superiores a la media del municipio. Considerándose infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas, cuando éstas afecten a la disponibilidad de la vivienda.
- Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.



Fuente ICA. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE. Elaboración propia.



## ACTUACIONES

- **ACTUACIÓN B.1.1. CONFECCIONAR UN MAPA URBANO DE INFRAVIVIENDA**

El municipio de La Línea de la Concepción cuenta con casos de infraviviendas, de los cuales se encuentran registrados un total de 80, según se deduce los datos facilitados por los servicios sociales. Lo cierto es que la realidad del municipio pone de manifiesto situaciones que podrían arrojar valores superiores a los proporcionados.

La identificación precisa de infraviviendas en el municipio de La Línea de la Concepción estará coordinadas con el siguiente programa, **Programa 7**, relativo la elaboración de un mapa urbano de infravivienda, establecido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. El objeto de dicho programa es la identificación de las zonas urbanas del municipio de La Línea caracterizadas por la concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social. Para cada una de estas zonas se recabarán información sobre:

- Cuantificando el número de viviendas que la integran, desagregadas por tipologías residenciales.
- Condiciones de la edificación, régimen de tenencia.
- Características socioeconómicas de la población residente.
- Necesidades de Intervención

- **ACTUACIÓN B.1.2. MEJORAR LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO EN DETERMINADAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO CARACTERIZADAS POR LA CONCENTRACIÓN DE PRESUNTAS INFRAVIVIENDAS.**

Las actuaciones en materia de eliminación de infravivienda en el municipio de La Línea de la Concepción estarán coordinadas con el siguiente programa, **Programa 8**, relativo a la transformación de infravivienda, establecido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El presente Programa tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en las siguientes zonas urbanas del municipio, caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante

la **financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes**, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y serán **complementadas con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social**, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

En concreto, es preciso destacar, los presuntos ámbitos de localización de infraviviendas más significativos del municipio territorializados a nivel de distrito de la siguiente manera:

- En el distrito **1102203**, se pueden identificar supuestas infraviviendas en determinados manzanas pertenecientes a los **Barrios de San Pedro y San José**, que se corresponde con viviendas con mas de 50 años de antigüedad.
- En el distrito **1102204**, existen edificaciones de más de 50 años de antigüedad, alguna de ellas vinculadas al barrio de San Pedro,
- En el distrito **1102205**, existen presuntos casos de infraviviendas, toda vez que la edificación recordemos que cuenta con más de 50 años de antigüedad y con evidentes síntomas de deterioro en algunas manzanas pertenecientes al ámbito conocido como **Colonia**.
- Y, por último, el distrito **1102206**, en el que se puede significar el **Barrio tradicional de la Atunara**, con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, donde, además, existen problemas de exclusión social, así como, de forma puntual determinados tramos de la **calle Gibraltar**, en los que la erradicación infravivienda se convierte en prioritaria.

Este conjunto de viviendas suponen un total de 2.359 viviendas, la mayoría con más de 50 años de antigüedad y de tipología unifamiliar, algunas de las cuales podrían considerarse como presuntas infraviviendas como consecuencia de sus condiciones de deterioro y abandono, unido a los problemas de exclusión social de la población que reside en ella. Siendo prudentes se estima que el 17% de las mismas se puedan considerar infraviviendas propiamente dichas conforme a lo establecido en el artículo 63 del Plan Andaluz de vivienda y sin perjuicio de un estudio más preciso por parte de los servicios sociales del ayuntamiento del municipio, lo que supone un total de 402 viviendas; que distribuidas durante los cinco años de vigencia del



Imagen orientativa propuesta de intervención.

PMVS supondría, aproximadamente una mejora de un total de 80 viviendas anuales.

El coste medio aproximado máximo de la actuación de transformación de infravivienda considerado a los efectos del presente PMVS asciende a 30.020 euros por infravivienda. Cuantía que podrá ser subvencionada, por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 65 y 66de dicho Plan.

- **ACTUACIÓN B.1.3. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDAS EN CALLE TATO Y CALLE GIBRALTAR.**

Las actuaciones prioritarias de erradicación de infravivienda se localizan preferentemente en la calle Gibraltar y en la calle Tato

Las situadas en la calle Gibraltar(nº 156,162,166,168,170,172,174,176,182 y 184 )se corresponde con un grupo de 10 viviendas de una planta de altura, que podrán acogerse al Programa de Transformación de Infravivienda del Plan Andaluz 2016-2020.

Las emplazadas en la calle Tato esquina con calle Quevedo, pertenecen al conjunto de viviendas conocidas como "viviendas prefabricadas" y suman un total de 24 viviendas. Que podrán acogerse al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda ( artículo 68, 69, 70 y 71 de dicho PMVS)

Esta actuación se habrá de coordinar con el siguiente programa establecido en el PVRA 2016-2020, **Programa 9**, relativo a actuaciones públicas convenidas de eliminación de infravivienda.

El referido Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de **situaciones de especial gravedad** caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas. Por ello, deberá realizarse con carácter previo, a cualquier actuación de realojo, un profundo proceso de depuración de la situación, no sólo física de la edificación, sino también jurídica del bien en cuestión, que posibilite, en su caso, el acceso final de los habitantes de las viviendas y se elimine las situaciones de inseguridad jurídica que soportan.

Así mismo, se han identificado presuntas situaciones de infravivienda en Colonia, Barrio de San Pedro y Barrio de la Atunara.

## 9.2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN B2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

La política de rehabilitación a desarrollar en el municipio se ha de centrar en la **mejora del paisaje urbano y los elementos comunes de las viviendas, especialmente fachadas, accesibilidad, así como, la seguridad estructural y eficiencia energética**. Esta política posibilitará una importante mejora de la imagen de la ciudad, así como, del parque edificado.

### ACTUACIONES

- **ACTUACIÓN B.2.1. REHABILITACIÓN SOBRE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS CONSTRUIDOS CON ANTERIORIDAD AL 1981.**

Las actuaciones en materia de eliminación de infravivienda en el municipio de La Línea de la Concepción estarán coordinadas con el siguiente programa, **Programa 10**, referente a la **Rehabilitación Autonómicas de edificios**. El referido programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. Las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad las subsanaciones relativas a:

- La mejora del **estado de conservación** del edificio cuando a afecte a:
  - Los elementos de cimentación y estructura
  - Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras
  - Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones.
- Las **mejora de las condiciones de accesibilidad** mediante la realización de ajustes razonables que adegue los edificios a la normativa vigente. En concreto:
  - La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad.



- La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de las personas con discapacidad o movilidad reducida
- La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.
- Mejora de la **eficiencia energética** de las instalaciones comunes
- Las destinadas a **subsanar graves daños estructurales** o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.
- Las destinadas a **mejorar las condiciones de accesibilidad** en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.
- Las que consigan una **reducción de la demanda energética anual** global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30 por ciento sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Preferentemente se actuará, en las siguientes edificaciones destinadas a vivienda colectiva, anteriores al 1981, que cuentan con carácter general con más de 50 años de antigüedad:

IDENTIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
MIRA SIERRA	495
SAN BERNARDO I	650
SAN BERNARDO II	288
MENÉNDEZ PELAYO	249
MODEJAR	254
HUERTA FAVA	300
IFACH	216
PADRE PANDELO	100
MARÍA GUERRERO	244
PISOS DE PERIÑEZ	549
VIVIENDAS MAESTROS	110
<b>TOTAL</b>	<b>3.455</b>

A fin de proponer actuaciones de rehabilitación del parque edificado, existente en el municipio, mejorando el estado de conservación, así como, las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética de las viviendas. El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo propone que se rehabiliten, al menos, un total de **691 viviendas por año**. Priorizando aquellas

promociones que cuenta con mayor antigüedad, (Menéndez Pelayo, Mira sierra, San Bernardo, Modéjar, Huerta Fava y Pisos de Periñez)

Estas actuaciones, también, se podrán acoger al **Programa 5**, del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, relativo al Fomento de la Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

En todo caso, con carácter previo, las viviendas deberán de contar con Informe de Evaluación del Edificio (IEE), conforme a lo establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el que se pongan de manifiesto las deficiencias detectadas.

En cuanto a la estimación de los costes de rehabilitación del parque residencial plurifamiliar existente, se ha estimado un coste unitario medio teórico de 50 euros por metro cuadrado edificable de vivienda, para hacer frente, al menos, a unas medidas de rehabilitación blandas, que serán financiadas con las ayudas procedentes de los correspondientes programas de los Planes Autonómicos y Estatales de Vivienda.

- **ACTUACIÓN B.2.2. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES O BI-FAMILIARES, CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS, QUE NO TENGAN CONSIDERACIÓN DE INFRAVIVIENDA, CON LA FINALIDAD DE MEJORAR SUS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

Las actuaciones en materia de eliminación de infravivienda en el municipio de La Línea estarán coordinadas con el siguiente programa, **Programa 11**, relativo a la **Rehabilitación Autonómicas de viviendas**. El objeto del presente programa se basa en el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. Las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas que tengan por finalidad:

- La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:
- Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.



- Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.
- Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.
- La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- La mejora de la **eficiencia energética**. En concreto:
  - La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
  - La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

Preferentemente se actuará, en las siguientes edificaciones destinado a vivienda unifamiliar o bifamiliar :

IDENTIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
Unidad Vecinal de Acogida	1.000
Barrio Tradicional Atunara	510
<b>TOTAL</b>	<b>1.510</b>

A fin de proponer actuaciones de rehabilitación del parque edificado, existente en el municipio, mejorando el estado de conservación, así como, las condiciones de accesibilidad eficiencia energética de las viviendas. El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo propone que se rehabilite, al menos, un total de **302 viviendas por año**. Priorizando aquellas promociones, o en su caso, edificaciones que cuenta con mayor antigüedad.

En todo caso, con carácter previo, las viviendas deberán de contar con Informe de Evaluación del Edificio ( IEE), conforme a lo establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el que se pongan de manifiesto las deficiencias detectadas.

En cuanto a la estimación de los costes de rehabilitación del parque residencial unifamiliar existente, se ha estimado un coste unitario medio teórico de 50 euros por metro cuadrado edificable de vivienda, para hacer frente ,al menos, a unas medidas de rehabilitación blandas, que serán financiadas con las ayudas procedentes de los Planes Autonómicos y Estales de Vivienda.

Estas actuaciones, también, se podrán acoger al **Programa 5**, del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, relativo al Fomento de la Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

- **ACTUACIÓN B.2.3. MEJORAR LA SEGURIDAD Y ADECUACIÓN FUNCIONAL DE LAS VIVIENDAS EN LAS QUE RESIDEN PERSONAS MAYORES O CON DISCAPACIDAD.**

En La Línea de la Concepción se encuentran registradas un total de al menos 12 familias que demandan la adecuación funcional de sus viviendas. No obstante, es preciso señalar que el municipio de La Línea según se ha puesto de manifiesto en el presente PMVS de la Línea, el número de viviendas no adaptadas es mucho mayor y en consecuencia el número de familias que habitan en ella también, que el que ofrecen los datos registrados. Las actuaciones sobre las referidas cuestiones en el municipio de La Línea de la Concepción estarán coordinadas con el siguiente programa , **Programa 12**, referente a la **Adecuación funcional de viviendas**, consiste en destinar ayudas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

Así mismo, se podrán acoger al **Programa 6** del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, cuya finalidad es financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal.

Preferentemente se actuará, en las siguientes edificaciones destinadas a vivienda:

IDENTIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
MIRA SIERRA	495
GRUPO DE VIVIENDAS GESTIONADAS POR AVRA (con acceso deferido)	167
<b>TOTAL</b>	<b>662</b>

Se ha estimado que al menos un 10% de las viviendas de gestión pública existentes en el municipio deberán, si no lo estuviesen, encontrarse adaptadas a personas mayores de 65 años o con discapacidad. Por ello el presente Plan de Vivienda y Suelo propone que al menos 60 viviendas serán adaptadas



durante la vigencia del mismo. Se ha considerado que el coste medio de las obras de mejora de la adecuación funcional de una vivienda no adaptada asciende a 627 euros por vivienda, importe que será financiado con las ayudas procedentes del Plan Andaluz de Vivienda correspondientes a la adecuación funcional de viviendas.

- **ACTUACIÓN B.2.4. MEJORA DE LA CALIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS PÚBLICOS DESTINADOS A VIVIENDAS.**

Las actuaciones en materia de mejora del parque residencial en el municipio de La Línea de la Concepción estarán coordinadas con el siguiente programa, **Programa 13**, referente a la **Rehabilitación Energética del Parque Público**. El objeto de este programa es la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes. Con carácter preferente se deberá de actuar en el grupo de Vivienda localizadas.

Estas actuaciones, también, se podrán acoger al **Programa 5**, del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, relativo al Fomento de la Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

Se estiman las siguientes actuaciones en edificios destinados a vivienda.

IDENTIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
SAN FELIPE	301
EL JUNQUILLO Y VIRGEN DE EUROPA	1887
INFIVAS	206
<b>TOTAL</b>	<b>2.394</b>

Del total de viviendas consideradas, 2.394, alguna de ellas puede que hayan dejado de ser titularidad de AVRA, pero siendo prudentes se ha optado por considerar actuaciones sobre el referido volumen de viviendas, que distribuidas durante los cinco años de vigencia del PMVS, supone la mejora de la eficiencia energética de un total de aproximadamente 479 viviendas por año.

Esta actuación, implicará con carácter previo, la redacción de un informe de eficiencia energética, por técnico competente, con la finalidad de obtener el certificado energético de cada una de las viviendas que constituyen el referido parque residencial. El precio medio estimado por vivienda es de 65 euros. Cantidad que serán financiadas con las ayudas relativas a la rehabilitación energética contempladas en el Plan Andaluz y Estatal de Vivienda.

### 9.2.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Esta línea de actuación pretende la rehabilitación de la ciudad consolidada orientándolo hacia un modelo más sostenible. Y engloba las actuaciones de rehabilitación Integral, regeneración de los espacios públicos, así como, la rehabilitación de los edificios públicos.

#### A. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

##### ACTUACIONES

- **ACTUACIÓN B.3.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA.**

Las actuaciones en materia de Rehabilitación integral, tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental para la mejora de determinados barrios del municipio de La Línea de la Concepción. Con esta actuación se propone la mejora de la de los siguientes barrios y los grupos de viviendas en ellos incluidos:

- **Barrio del Junquillo**

Que englobaría, preferentemente los siguientes grupos de viviendas y los espacios públicos vinculados:



- Uva Mirasierra
- Junquillo y Virgen de Europa
- Mondejar
- Viviendas de Maestros (Colegio Carlos V y Colegio de la Paz)

#### **Barrio de San Pedro Norte y San Pedro Sur**

#### **Barrio de San Jose- San Bernardo**

Que englobaría, preferentemente los siguientes grupos de viviendas y los espacios públicos vinculados:

- San Bernardo I y II
- Menéndez Pelayo
- Ifach
- Padre Pandelo
- Pisos de Periañez,, considerada como barriada desfavorecida.
- Viviendas de Maestros (Colegio Gibraltar, Colegio Pablo Picasso y Colegio NS de las Mercedes)

#### **Conchal**

Que englobaría, preferentemente actuaciones en los siguientes grupos de viviendas y en los espacios públicos vinculados:

- Huerta Fava
- Viviendas de Maestros (Colegio Huerta Fava)

#### **Barrio de la Atunara**

Que englobaría, preferentemente actuaciones en los siguientes grupos de viviendas y en los espacios públicos vinculados:

Viviendas pertenecientes al antiguo Barrio

- Viviendas de Maestros (Colegio Atunara y Colegio Antonio Machado)

#### **Centro histórico de La Línea de la Concepción.**

Que engloba las áreas de mayor centralidad del municipio

Las referidas actuaciones estarán coordinadas con el siguiente programa, **Programa 14, relativo a las Áreas de Rehabilitación Integral**, contemplado en el Plan Andaluz de Vivienda, y siempre que el Ayuntamiento cuente con capacidad presupuestaria.

#### **B. REGENERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.**

El municipio de La Línea de la Concepción debe apostar por la regeneración de la ciudad consolidada mediante la mejora, reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo, para ello se proponen las siguientes actuaciones:

##### **ACTUACIONES**

- **ACTUACIÓN B.3.2. RECONFIGURAR Y RE URBANIZAR LAS SECCIONES DE LOS VIARIOS DEL NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO.**

La finalidad de esta actuación será de mejorar, donde sea posible, las condiciones de los desplazamientos peatonales e integración de otros modos de transporte más sostenibles.

- **ACTUACIÓN B.3.3. ESTABLECER UN SISTEMA CONTINUO DE ITINERARIOS PREFERENTEMENTE PEATONALES EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE LA LÍNEA, CON LA FINALIDAD DE MEJORAR EL PAISAJE URBANO Y AUMENTAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE RELACIÓN URBANA.**

Esta actuación se llevará a cabo, preferentemente en el entorno del mercado, con la finalidad de completar la red peatonal existente. Estas actuaciones serán llevadas a cabo en coordinación con las previstas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Línea de la Concepción y los servicios municipales con competencias en materia de movilidad.

- **ACTUACIÓN B.3.4. ESTABLECER UNA RED DE ITINERARIOS DE BICI CARRILES VINCULADA PREFERENTEMENTE A LOS PRINCIPALES EJES ESTRUCTURANTES DE LA CIUDAD EN LA QUE SE INTEGRE ESTE MODO DE TRANSPORTE.**

Esta actuación deberá coordinarse con las estrategias previstas en el Plan Andaluz de la Bicicleta 2014-2020, Plan de Movilidad de la Línea y en el futuro Plan General.



- ACTUACIÓN B.3.5. DISMINUIR LA SUPERFICIE OCUPADA POR EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PRIVADOS DE FORMA GRADUAL COORDINADA CON UNA PROPUESTA DE APARCAMIENTOS DISUASORIOS.

La propuesta de aparcamientos disuasorios vinculados a los centros de atracción de la ciudad, van a influir de manera decisiva en la posibilidad de disminuir gradualmente la presencia del estacionamiento del vehículo privado en las zonas más céntricas de la ciudad, se deberán coordinar con las propuestas del Plan de Movilidad y con las de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea.

Las anteriores actuaciones (B.3.2. al B.3.5) podrán coordinarse el **Programa 15** correspondiente a la **Regeneración del Espacio Público**, así como con el **Programa 7**, del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, relativo a la financiación de obras de reurbanización del espacio público.

#### C. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS.

- ACTUACIÓN B.3.6. REHABILITACIÓN, RECUPERACIÓN DE LOS SIGUIENTES EDIFICIOS PÚBLICOS.

El ayuntamiento debe impulsar el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos. En concreto:

- Mercado de Abastos. Las Plazas de Abastos juegan un papel fundamental en la comercialización y en la puesta en valor de los recursos endógenos del territorio, especialmente los relacionados con el sector agroalimentario.
- La Plaza de Toros.

Estas actuaciones sobre el patrimonio arquitectónico edificado podrán coordinarse con el **Programa 16** relativo a la Rehabilitación de Edificios Públicos contemplado en el Plan de Vivienda de Andalucía.

Estas actuaciones podrán ejecutarse de forma faseada a fin de coordinarse con las ayudas anuales contempladas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2018-2020.

### 9.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

#### LINEAS DE ACTUACIÓN

##### C.1. OFICINA LOCAL DE LA VIVENDA.

###### ACTUACIONES

- ACTUACIÓN C1.1. CREAR UNA OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

El objetivo es prestar un **servicio de atención directa e integral** a los ciudadanos de La Línea de la Concepción en todos aquellos aspectos **relacionados con las necesidades de vivienda y las situaciones de pérdida de la misma**, así como, en materia de usos, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

La oficina contará con personal de formación especializada para realizar un servicio de análisis y asesoramiento completo, actuando en materia de prevención, mediación y protección ciudadana, intermediación con los juzgados en materia de desahucios así como en los aspectos sociales, económicos, técnicos, jurídicos y de defensa del ciudadano que sean necesarios.

Dicha oficina integrará el actual Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de La Línea de la Concepción, que se recuerda constituye el lugar al que los ciudadanos pueden dirigirse para poner de manifiesto sus necesidades de vivienda. Dicho registro es el instrumento legal que permite acceder a viviendas con protección oficial en el municipio y, al mismo tiempo, ofrece una radiografía de las características de las unidades de convivencia demandantes de vivienda asequible, ya que es el único mecanismo directo que se dispone para el conocimiento de dicha demanda. Su optimización abordará tanto los sistemas de adjudicación como la obtención de datos de la demanda, lo que permitirá planificar la política de vivienda del municipio de La Línea de la Concepción.

La puesta en marcha de esta Oficina municipal estará condicionada a la capacidad presupuestaria el excelente Ayuntamiento de La Línea.

## 9.4. PROGRAMACIÓN Y VIGENCIA

La vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción se fija en cinco años (2018-2022). A partir de esa fecha deberá ser revisado, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (PAVS).



En el siguiente cuadro se establecen la **programación** de las actuaciones:

LÍNEAS DE ACTUACIÓN	ACTUACIONES	PROGRAMA DEL PAVS	2018	2019	2020	2021	2022
A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	ACTUACIÓN A.1.1.(3)	PROGRAMA 2/ PROGRAMA 3	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.2	PROGRAMA 2/ PROGRAMA 3	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.3 (1)		X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.4 (1)		X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.5 (1)		X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.6	PROGRAMA 5	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.1.7	PROGRAMA 6	X	X	X	X	X
A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO	ACTUACIÓN A.2.1.	PROGRAMA 1			X	X	X
	ACTUACIÓN A.2.2. (1)				X	X	X
	ACTUACIÓN A.2.3. (1)		X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.2.4	PROGRAMA 4	X	X	X	X	X
A.3. SUELO	ACTUACIÓN A.3.1. (2)			X	X	X	X
	ACTUACIÓN A.3.2. (2)		X	X	X	X	X
B.1. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	ACTUACIÓN B.1.1	PROGRAMA 7	X				
	ACTUACIÓN B.1.2	PROGRAMA 8	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.1.3	PROGRAMA 9	X	X	X	X	X
B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN B.2.1.(3)	PROGRAMA 10	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.2.2.(3)	PROGRAMA 11	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.2.3.(3)	PROGRAMA 12	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.2.4	PROGRAMA 13	X	X	X	X	X
B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE, REGENERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS.	ACTUACIÓN B.3.1	PROGRAMA 14	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.3.2	PROGRAMA 15	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.3.3	PROGRAMA 15	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.3.4	PROGRAMA 15	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.3.5	PROGRAMA 15	X	X	X	X	X
	ACTUACIÓN B.3.6	PROGRAMA 16	X	X	X	X	X
C.1. OFICINA LOCAL DE LA VIVENDA	ACTUACIÓN C1.1. (1)		X				

(1) No incluido en el ANEXO III. Proyección Financiación Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (PAVS) 2016-2020.

(2) Vinculado al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de LA LÍNEA

(3) Actuación que podrá acogerse a las ayudas de los Programas 2 y 3 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En el siguiente cuadro se establecen los resultados de acceso a la vivienda que el PMVS establece:

LÍNEAS DE ACTUACIÓN	ACTUACIONES	PROGRAMA DEL PAVS	INDICADOR(3)	2018	2019	2020	2021	2022
A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	ACTUACIÓN A.1.1. (7)	PROGRAMA 2/ PROGRAMA 3	N.º ayudas/viv. y año	150	75	75	75	75
	ACTUACIÓN A.1.2	PROGRAMA 2/ PROGRAMA 3	Identificación viv. vacías	279	279	279	279	280
	ACTUACIÓN A.1.3	(1)	Nº viv. alquiler social	39	39	39	39	39
	ACTUACIÓN A.1.4	(1)	Nº viv. permutadas/año	56	56	56	56	59
	ACTUACIÓN A.1.5	(1)	Nº viv. mejoradas/año	1.130	1.130	1.130	1.130	1.128
	ACTUACIÓN A.1.6	PROGRAMA 5	Nº ayudas/viv y año	6	6	6	6	6
	ACTUACIÓN A.1.7	PROGRAMA 6	Nº ayudas/viv y año	7	7	7	7	7
A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO	ACTUACIÓN A.2.1.	PROGRAMA 1	Nº viv. iniciadas	0	0	25	26	26
	ACTUACIÓN A.2.2.	(1)	Nº aloj. iniciados	0	0	0	40	45
	ACTUACIÓN A.2.3.	(1)	Nº viv. iniciadas	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
	ACTUACIÓN A.2.4	PROGRAMA 4	Nº viv. incorporadas	1	1	1	1	1
A.3. SUELO	ACTUACIÓN A.3.1.	(2)	Nº viv iniciadas	0	0	30(5)	30(5)	30(5)
	ACTUACIÓN A.3.2.	(2)	Nº viv iniciadas	0	112 (8)	114(8)	295(8)	295(8)
B.1. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	ACTUACIÓN B.1.1	PROGRAMA 7	Nº planos	1	0	0	0	0
	ACTUACIÓN B.1.2	PROGRAMA 8	Viv. resultantes	80	80	80	80	82
	ACTUACIÓN B.1.3	PROGRAMA 9	Viv. resultantes	11	6	6	6	6
B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN B.2.1 (7)	PROGRAMA 10	Viv. rehabilitadas	691	691	691	691	691
	ACTUACIÓN B.2.2	PROGRAMA 11	Viv. rehabilitadas	302	302	302	302	302
	ACTUACIÓN B.2.3(7)	PROGRAMA 12	Viv. rehabilitadas	12	12	12	12	12
	ACTUACIÓN B.2.4 (7)	PROGRAMA 13	Viv. rehabilitadas	479	479	479	479	478
B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE, REGENERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS.	ACTUACIÓN B.3.1	PROGRAMA 14	Viv. rehabilitadas	135	135	135	135	135
	ACTUACIÓN B.3.2	PROGRAMA 15	M2 regenerados	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
	ACTUACIÓN B.3.3	PROGRAMA 15	M2 regenerados	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
	ACTUACIÓN B.3.4	PROGRAMA 15	M2 regenerados	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
	ACTUACIÓN B.3.5	PROGRAMA 15	M2 regenerados	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
	ACTUACIÓN B.3.6	PROGRAMA 16	M2 rehabilitados	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
C.1. OFICINA LOCAL DE LA VIVENDA	ACTUACIÓN C1.1.	(1)	Nº de oficinas	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

(1) No incluido en el ANEXO III. Proyección Financiación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

(2) Vinculado al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística vigente de La Línea de la Concepción.

(3) Indicador de Gestión que evalúa el nivel de cumplimiento temporal.

(4) En número de viviendas incorporadas va a depender de las viviendas cedidas por las entidades gestoras.

(5) El 50% de las viviendas serán en Régimen Especial.

(6) No se requerirá, en principio de nuevas instalaciones para dar estos servicios, sin perjuicio de su ampliación y mejora en función de las necesidades técnicas que vayan surgiendo.

(7) Actuación que podrá acogerse a las ayudas de los Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

(8) Actuaciones promovidas por la iniciativa privada.

(9) En coordinación con el Plan de Movilidad Sostenible de la Línea de la Concepción.

#### DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



**DILIGENCIA:-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141900  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +0200'

D. Jorge Jiménez Oliva

## **9.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA**

Se describen en el siguiente apartado la asignación y el detalle de los recursos materiales públicos con los que cuenta el municipio de La Línea de la Concepción para poner en marcha cada uno de las Actuaciones propuestos en el presente PMVS, en coherencia con los programas y la financiación de los mismos que establece el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Se deberá considerar, en algunas Actuaciones, la intervención de otros agentes privados, según se ha puesto de manifiesto en apartados anteriores del presente Programa. Se establece además la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales durante los 5 años de vigencia del presente PMVS, que durará su ejecución, diferenciando las inversiones públicas previstas para cada programa.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía establece un montante final de 444.219.728 euros de financiación para su desarrollo en el período 2016-2020. Destacan las ayudas a inquilinos (30.800 ayudas por vivienda y año) y las ayudas a promotores de viviendas en alquiler (41.665 ayudas por vivienda y año) así como la rehabilitación autonómica de edificios con un total de 15.030 viviendas rehabilitadas. Extrapolando los datos de inversión considerandos a la población residente en La Línea de la Concepción se habría asignado al municipio un total de 3.347.410,66 euros de inversión.

El PMVS de La Línea de la Concepción establece las siguientes asignaciones de recursos para las diferentes actuaciones enmarcadas en el mismo e incardinadas en los planes y programas que operan y se tramitan en la actualidad en el municipio:

ACTU.	PROG. PAVS	2018			2019			2020			2021			2022		
		PÚBLICO		ESTADO	PÚBLICO		ESTADO	PÚBLICO		ESTADO	PÚBLICO		ESTADO	PÚBLICO		ESTADO
A.I.1.	P.2/ P.3	17.794,70	0,00	111.647,95	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00
A.I.2	P. 2/ P 3	17.794,70	0,00	111.647,95	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00	15.240,52	0,00	0,00
A.I.3	(I)	(7)			(7)			(7)			(7)			(7)		
A.I.4	(I)	(7)			(7)			(7)			(7)			(7)		
A.I.5	(I)	(6)			(6)			(6)			(6)			(6)		
A.I.6	P. 5	113.032,26	0,00	0,00	113.032,26	0,00	0,00	113.032,26	0,00	0,00	113.032,26	0,00	0,00	113.032,26	0,00	0,00
A.I.7	P. 6	33.909,68	0,00	0,00	33.909,68	0,00	0,00	33.909,68	0,00	0,00	33.909,68	0,00	0,00	33.909,68	0,00	0,00
A.2.1.	P. I	12.056,77	0,00	0,00	12.056,77	0,00	0,00	12.056,77	0,00	0,00	12.056,77	0,00	0,00	12.056,77	0,00	0,00
A.2.2	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.2.3	(I)(5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.2.4	P. 4	3.014,19	0,00	0,00	3.014,19	0,00	0,00	3.014,19	0,00	0,00	3.014,19	0,00	0,00	3.014,19	0,00	0,00
A.3.1.	(2)(4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.3.2.	(2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.1	P.7	0,00	6.329,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2	P.8	6.028,39	0,00	0,00	6.028,39	0,00	0,00	6.028,39	0,00	0,00	6.028,39	0,00	0,00	6.028,39	0,00	0,00
B.I.3	P.9	0,00	22.606,45	0,00	0,00	45.212,90	0,00	0,00	67.819,36	0,00	0,00	67.819,36	0,00	0,00	67.819,36	0,00
B.2.1	P.10	60.283,87	0,00	118.264,92	54.089,00	0,00	0,00	54.089,00	0,00	0,00	72.927,71	0,00	0,00	72.927,71	0,00	0,00
B.2.2	P.11	22.606,45	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00	26.374,19	0,00	0,00	26.374,19	0,00	0,00
B.2.3	P.12	7.535,48	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00	7.535,48	0,00	0,00
B.2.4	P.13	0,00	75.354,84	0,00	0,00	75.354,84	0,00	0,00	75.354,84	0,00	0,00	75.354,84	0,00	0,00	75.354,84	0,00
B.3.1	P.14	0,00	120.567,74	105.030,99	0,00	116.830,14	0,00	0,00	66.553,40	0,00	0,00	51.482,43	0,00	0,00	36.411,48	0,00
B.3.2	P.15															
B.3.3	P.15															
B.3.4	P.15															
B.3.5	P.15															
B.3.6	P.16	0,00	8.920,51	0,00	0,00	12.968,04	0,00	0,00	19.452,06	0,00	0,00	51.872,17	0,00	0,00	185.600,16	0,00
C.I.1.	(I)	(7)			(7)			(7)			(7)			(7)		

(1) No incluido en el ANEXO III. Proyección Financiación Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

(2) Vinculado al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción

(3)AF: Son las ayudas económicas directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios procedentes de las administraciones públicas, en forma de ayudas, subvenciones o subsidiaciones de las cuotas de los préstamos obtenidos para facilitar el pago de una vivienda.

(4) Condicionada a la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción

(5) En número de viviendas incorporadas va a depender de las viviendas cedidas por las entidades gestoras

(6) Financiación condicionada a la aprobación del Plan de Mejora y mantenimiento del Parque público Residencial

(7) Servicios que se puede llevar a cabo a través de la oficina municipal encargada de gestionar el registro de demandantes de vivienda protegida



A continuación se resume la financiación del PMVS de La Línea de la Concepción, desglosadas por agentes públicos y por anualidades

ANUALIDADES	AYTO/AF	FEDER	ESTADO
2018	294.056,49	253.342,98	446.591,82
2019	267.682,30	261.363,67	0,00
2020	267.682,30	240.177,39	0,00
2021	305.359,72	286.853,81	0,00
2022	305.359,72	418.940,46	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.440.140,53</b>	<b>1.460.678,31</b>	<b>446.591,82</b>

## 9.6. GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN PERMANENTE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA.

La gestión y el seguimiento de un plan o programa es un ejercicio consustancial a la actividad planificadora, que debe entenderse como un proceso permanente de reflexión de la actuación pública o privada que se va poniendo en marcha. El sistema de seguimiento permite la verificación progresiva de la realización física y financiera de las intervenciones. Requiere, por tanto, la obtención y sistematización de toda aquella información necesaria para la evaluación del PMVS de La Línea y por consiguiente para la constatación del grado en que las medidas adoptadas alcanzan los objetivos establecidos en el mismo.

De este proceso de seguimiento y evaluación se puede derivar la reformulación o cambios en los objetivos, estrategias y propuestas de intervención sectoriales, en el caso de considerarse oportunos, una vez identificadas las causas de los posibles desvíos respecto al grado de cumplimiento inicialmente previsto.

La evaluación definida de esta manera requiere, por tanto, que dicha valoración pueda ser realizada no sólo de forma cualitativa, sino de forma cuantitativa mediante la formulación y cumplimentación de un sistema de indicadores que sistematicen, a través de las variables que los miden, la información más relevante de las actuaciones programadas.

Respecto a los indicadores de seguimiento que se proponen, éstos serían de dos tipos:

A. **Indicadores de gestión** recogida en el presente PMVS para cada una de las actuaciones propuestas:

- Número de ayudas/vivienda y año
- Identificación vivienda vacías
- Número de vivienda alquiler social
- Número de vivienda permutadas/año
- Número de vivienda mejoradas/año
- Número de ayudas/ vivienda y año
- Número de ayudas/ vivienda y año
- Número de vivienda iniciadas
- Número de alojamientos iniciados
- Número de vivienda incorporadas
- Número de vivienda iniciadas
- Número de vivienda iniciadas
- Número de vivienda iniciadas
- Número de planos
- Vivienda resultantes
- Vivienda resultantes
- Vivienda rehabilitadas
- Vivienda rehabilitadas
- Vivienda rehabilitadas
- Vivienda rehabilitadas
- Metro cuadrado regenerados
- Número de oficinas

Para conseguir una gestión efectiva de lo programado se deberán mantener **reuniones de seguimiento** con la periodicidad que se considere conveniente, en función de las cuestiones abordadas, y si fuera necesario, la reprogramación correspondiente, con el propósito de que se incluyan nuevas actuaciones a fin de mejorar las previstas en cada línea de actuación.

**B. Indicadores de resultados** recogida en el presente PMVS para cada una de las actuaciones propuestas:

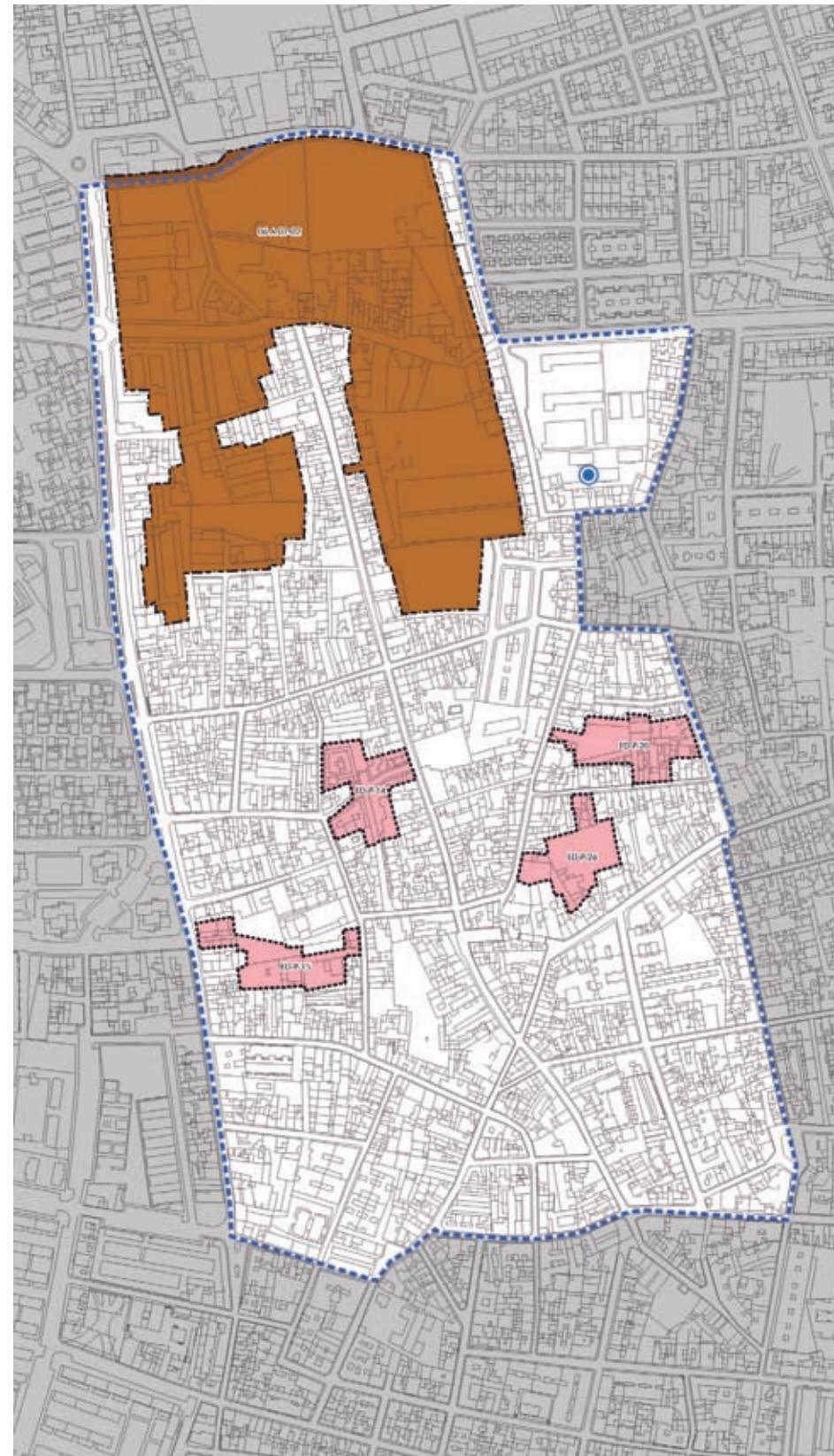
- Número de ayudas concedidas/viv. y año
- Vivienda vacías ocupadas
- Número de vivienda alquiler social concedidas
- Número de vivienda permutadas efectuadas/año
- Número de vivienda mejoradas ejecutadas/año
- Número de ayudas concedidas/viv y año
- Número de ayudas concedidas/viv y año
- Número de vivienda iniciadas entregadas
- Número de alojamientos iniciados entregados
- Número de vivienda incorporadas
- Número de vivienda iniciadas entregadas
- Número de vivienda iniciadas entregadas
- Número de vivienda iniciadas entregadas
- Número de planos formulados
- Vivienda resultantes mejoradas
- Vivienda resultantes mejoradas
- Vivienda rehabilitadas concluidas
- Vivienda rehabilitadas concluidas
- Vivienda rehabilitadas concluidas
- Vivienda rehabilitadas concluidas
- Metro cuadrado regenerados re urbanizados
- Metro cuadrado regenerados re urbanizados
- Metro cuadrado regenerados re urbanizados
- Metro cuadrado regenerados re urbanizados s
- Metro cuadrado rehabilitados ejecutados
- Número de oficinas en funcionamiento

entidades de carácter público con competencias en materia de la vivienda y suelo, así como, los agentes económicos y sociales más representativos del municipio.



Por último, se redactará un **informe anual** en el que se exprese pormenorizadamente el estado de ejecución de las actuaciones prevista en el PMVS, en base a los anteriores **indicadores de resultados** que evalúen el nivel de impacto de los objetivos establecidos para las actuaciones propuestas.

La gestión del presente PMVS se llevará por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, en todo caso, se propondrá constituir una Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción. En la Comisión de Seguimiento, cuya composición y normas de funcionamiento serían determinadas de forma reglamentaria, y estarían representadas las administraciones y



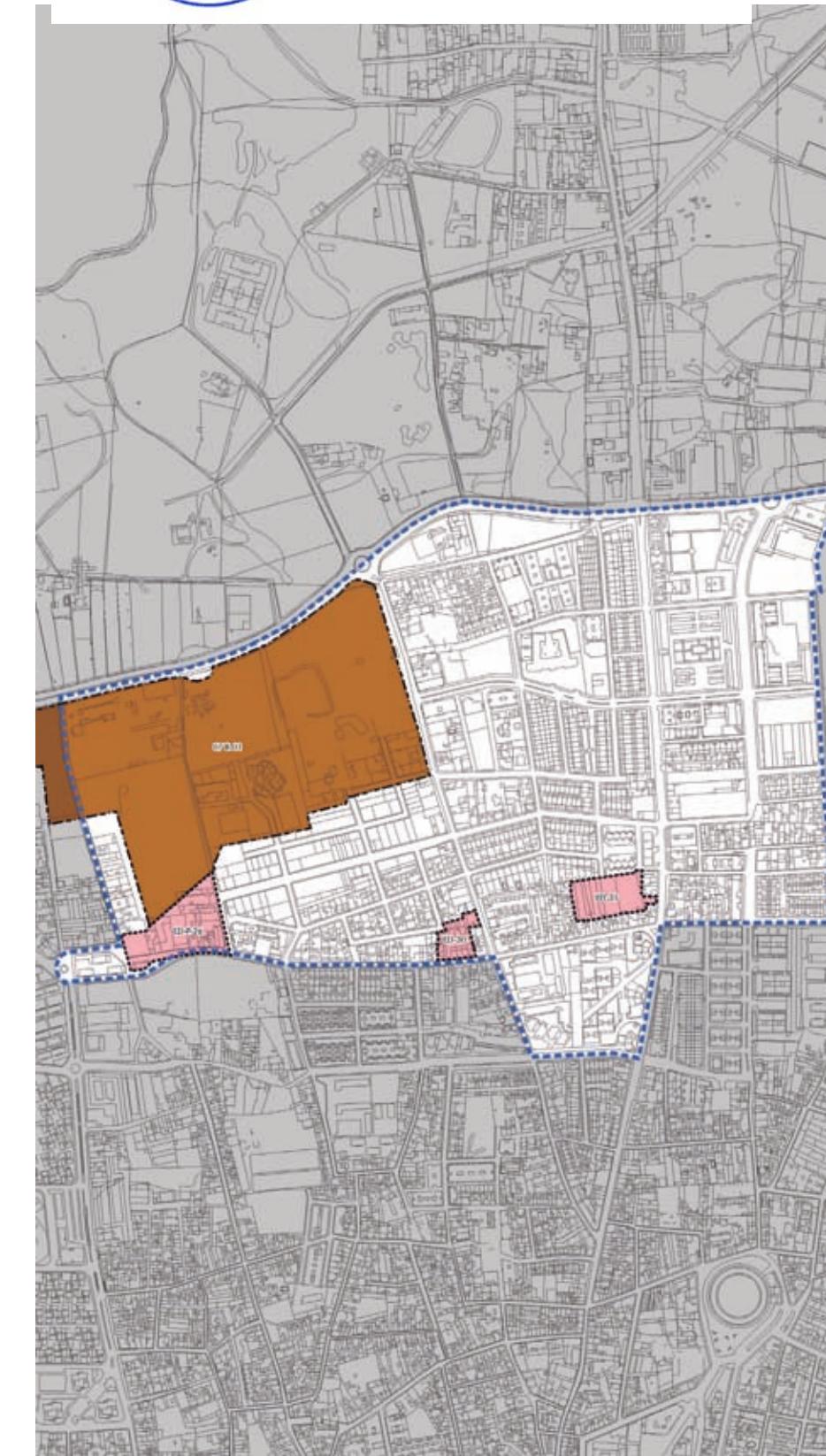
Actuaciones en San Pedro Sur

**ACTUACIONES**

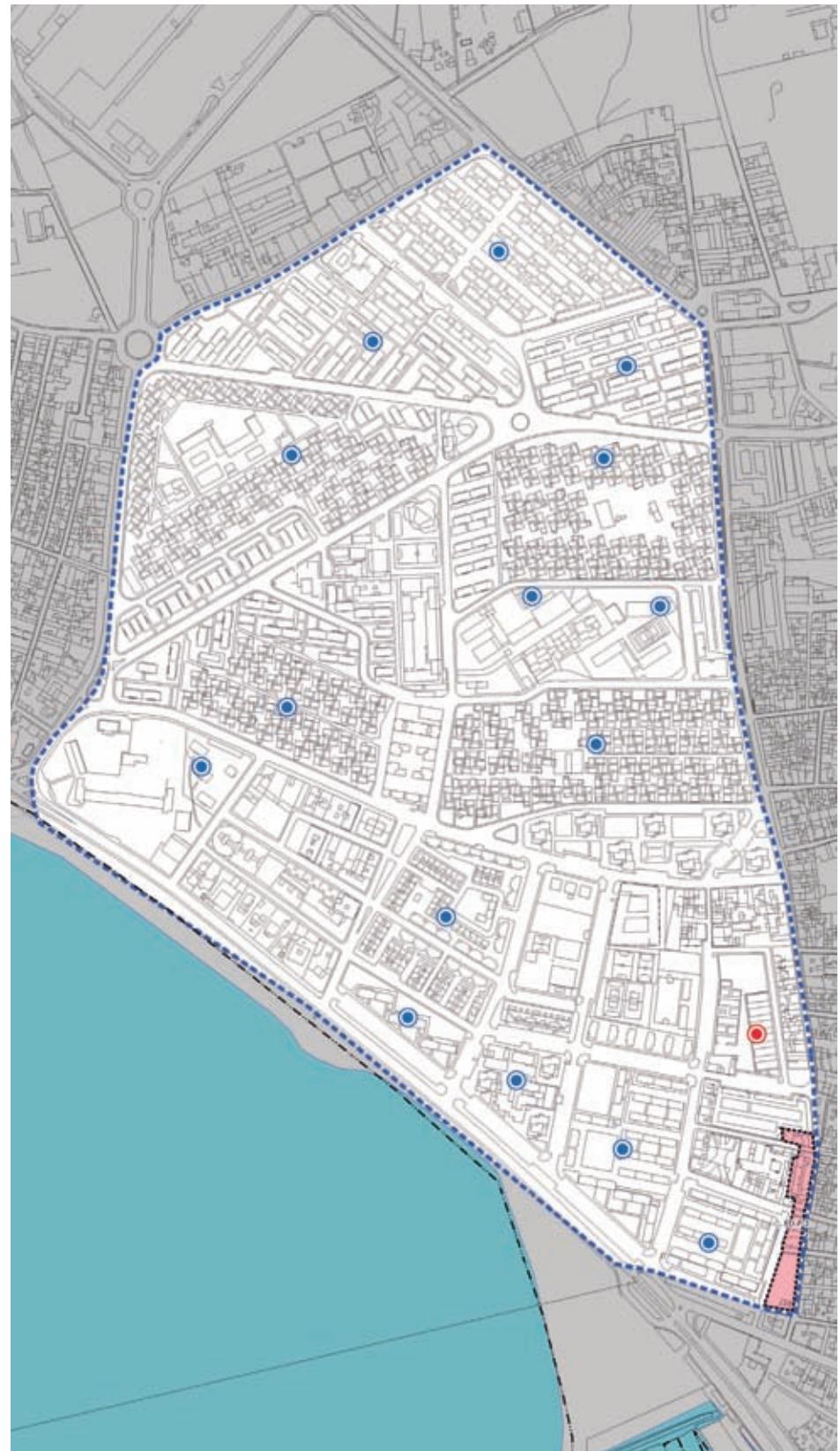
- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A.2.1.** Promoción de viviendas públicas
- A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.
- A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo
- B.2.4.** Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.
- B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el barrio de San Pedro Norte
- B.3.2.** Reconfigurar y reurbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.
- B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de La Línea
- B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad
- B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios
- B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de edificios públicos

**DETERMINACIONES GRÁFICAS**

- S. URBANO NO CONSOLIDADO
- S. URBANIZABLE ORDENADO
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO
- S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- BARRIADAS VULNERABLES
- DELIMITACIÓN PERIÁÑEZ
- INFRAVIVIENDA
- VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A 1981
- LIMITE DEL TERCIO MUNICIPAL



Actuaciones en Pedro Norte



Actuaciones en Junquillo

#### ACTUACIONES

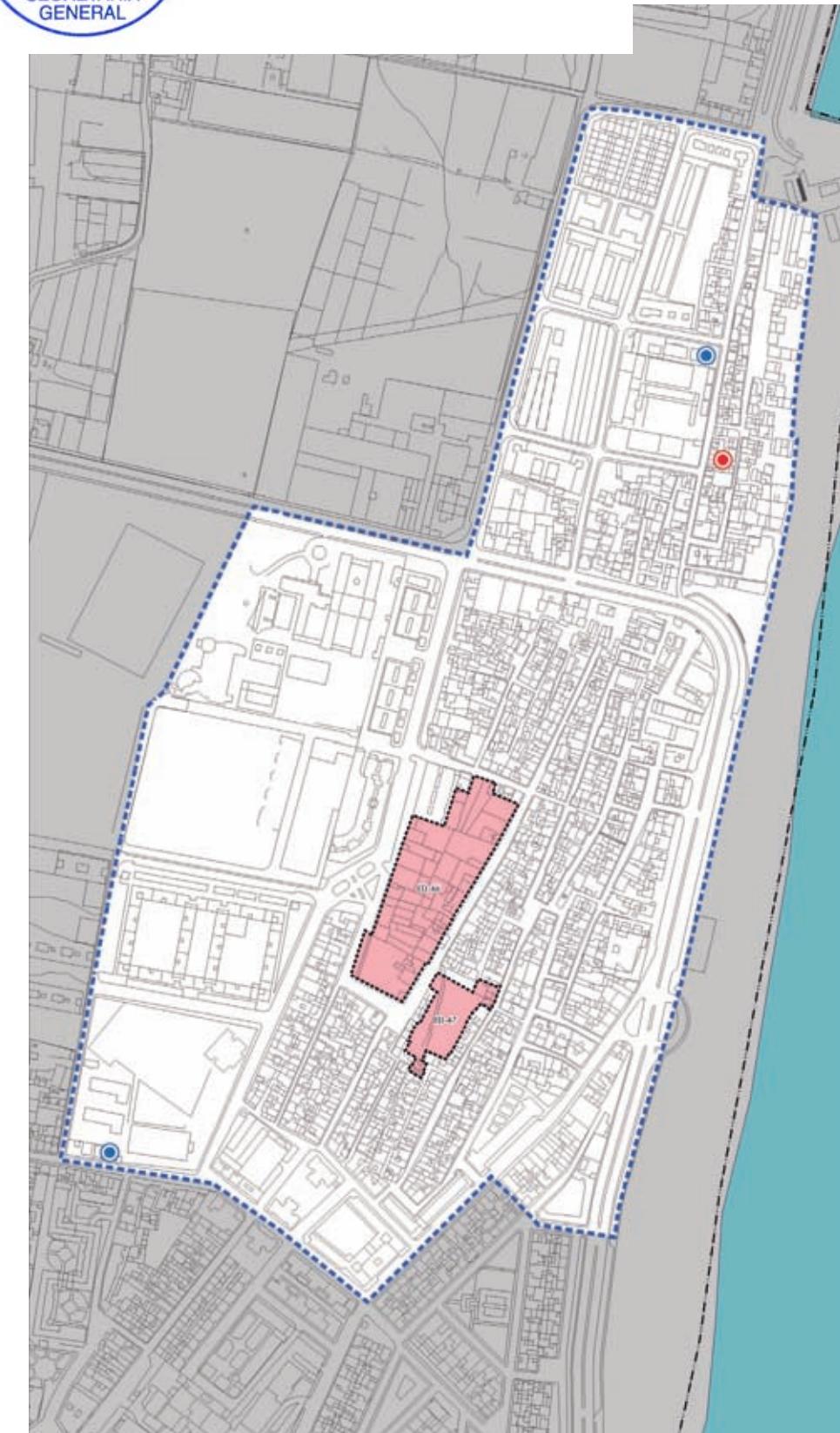
- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A.1.5.** Parque público de viviendas
- A.2.2.** Promoción de alojamientos dotacionales
- A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.
- A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo.
- B.1.2.** Mejorar las condiciones de alojamiento en determinadas zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de presuntas infraviviendas.
- B.1.3.** Eliminación de infraviviendas en calle Tajo
- B.2.1.** Rehabilitación sobre elementos comunes de los edificios de viviendas colectivas construidos con anterioridad al 1981
- B.2.2.** Rehabilitación de viviendas unifamiliares o bi-familiares, con deficiencias en sus condiciones básicas, que no tengan consideración de infravivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética
- B.2.3.** Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas en las que residen personas mayores o con discapacidad
- B.2.4.** Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.
- B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el barrio de El Junquillo
- B.3.2.** Reconfigurar y re urbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.
- B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de La Línea
- B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad
- B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios
- B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de edificios públicos

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- S. URBANO NO CONSOLIDADO
- S. URBANIZABLE ORDENADO
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO
- S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- BARRIADAS VULNERABLES
- DELIMITACIÓN PERIÁÑEZ
- INFRAVIVIENDA
- VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A 1981
- LÍMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

#### DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DN:273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



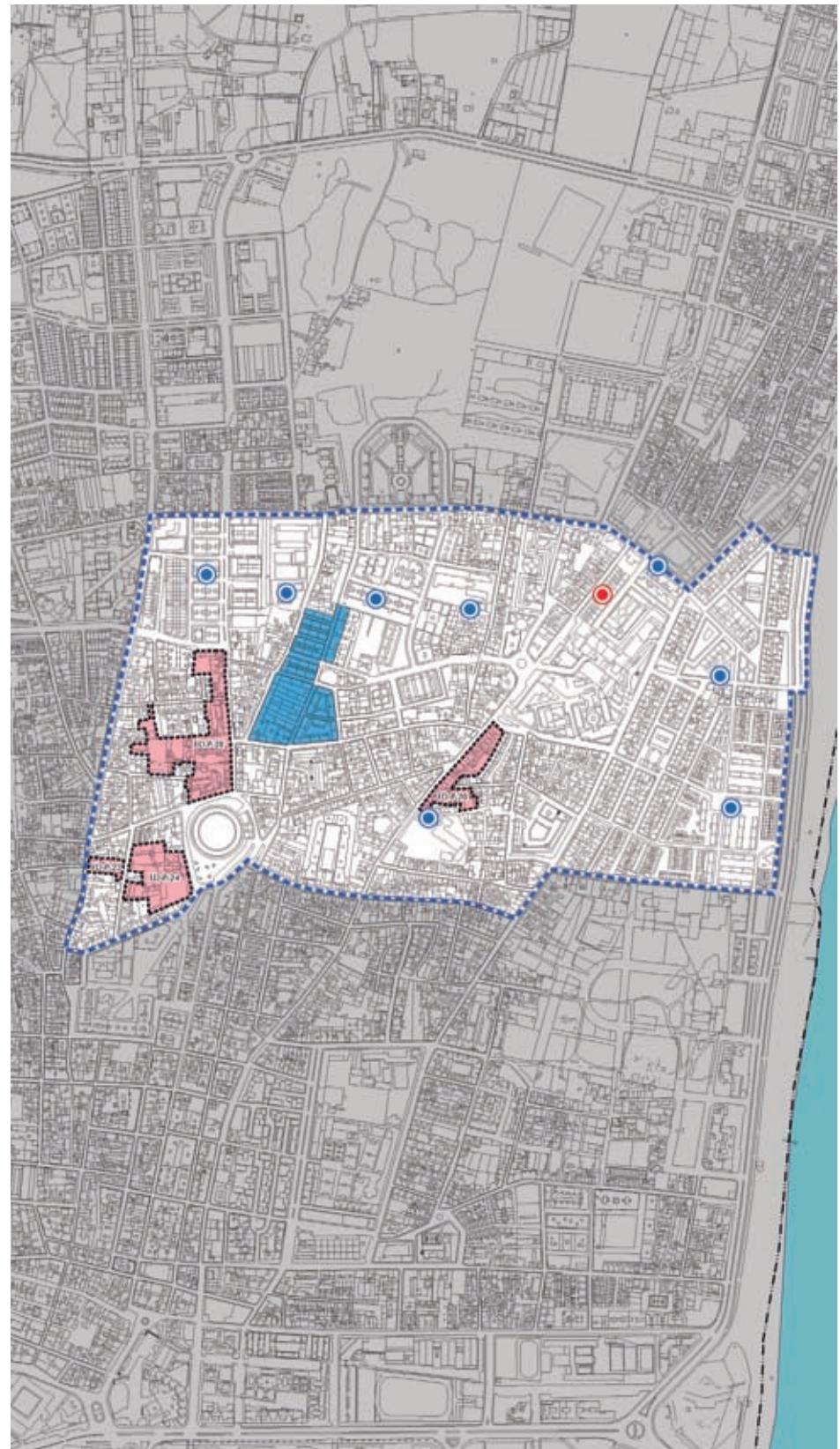
Actuaciones en Atunara

#### ACTUACIONES

- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A.1.5.** Parque público de viviendas
- A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.
- A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo
- B.1.2.** Mejorar las condiciones de alojamiento en determinadas zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de presuntas infraviviendas.
- B.1.3.** Eliminación de infraviviendas en La Atunara
- B.2.1.** Rehabilitación sobre elementos comunes de los edificios de viviendas colectivas construidos con anterioridad al 1981
- B.2.2.** Rehabilitación de viviendas unifamiliares o bi-familiares, con deficiencias en sus condiciones básicas, que no tengan consideración de infravivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética
- B.2.4.** Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.
- B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el barrio de La Atunara
- B.3.2.** Reconfigurar y re urbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.
- B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de La Línea
- B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad
- B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios
- B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de edificios públicos

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

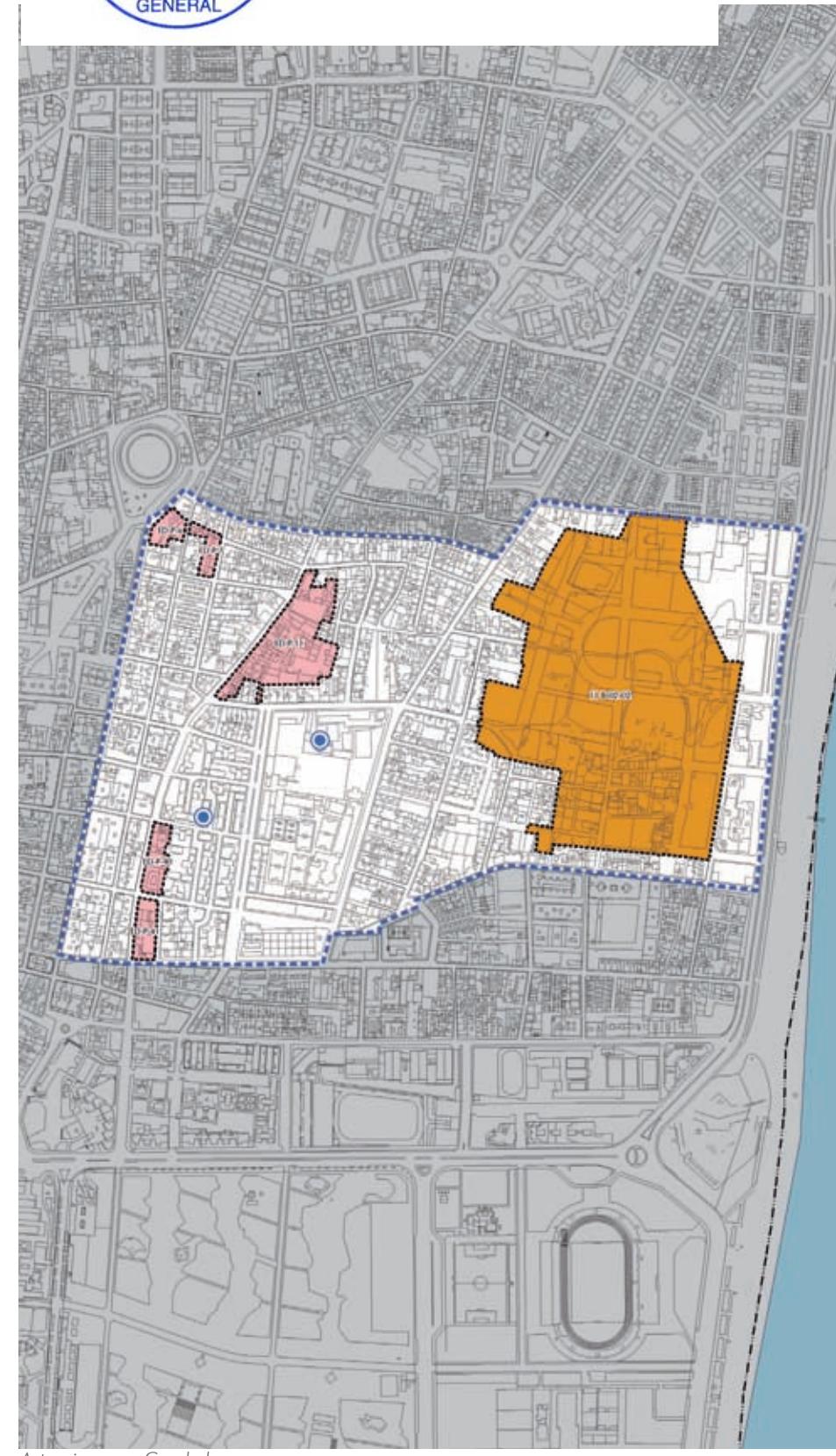
- S. URBANO NO CONSOLIDADO
- S. URBANIZABLE ORDENADO
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO
- S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- BARRIADAS VULNERABLES
- DELIMITACIÓN PERIÁÑEZ
- INFRAVIVIENDA
- VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A 1981
- LÍMITE DEL TERMINO MUNICIPAL



Actuaciones en San José y San Bernardo

- DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- S. URBANO NO CONSOLIDADO
  - S. URBANIZABLE ORDENADO
  - S. URBANIZABLE SECTORIZADO
  - S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO
  - BARRIADAS VULNERABLES
  - DELIMITACIÓN PERIAÑEZ
  - INFRAVIVIENDA
  - VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A 1981
  - LIMITE DEL TERCIO MUNICIPAL
- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas  
**A.1.5.** Parque público de viviendas  
**A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.  
**A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo  
**B.1.2.** Mejorar las condiciones de alojamiento en determinadas zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de presuntas infraviviendas.  
**B.1.3.** Eliminación de infraviviendas en calle Tajo y calle Gibraltar  
**B.2.1.** Rehabilitación sobre elementos comunes de los edificios de viviendas colectivas construidos con anterioridad al 1981  
**B.2.2.** Rehabilitación de viviendas unifamiliares o bi-familiares, con deficiencias en sus condiciones básicas, que no tengan consideración de infravivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética  
**B.2.4.** Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.  
**B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el barrio de San José - San Bernardo  
**B.3.2.** Reconfigurar y re urbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.  
**B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de La Línea  
**B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad  
**B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios  
**B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de edificios públicos

**DILIGENCIA-**  
 Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
 El Secretario General  
 Firmado digitalmente por JIMENEZ  
 Oliva Jorge - DNI 273141908  
 Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'  
 D. Jorge Jiménez Oliva

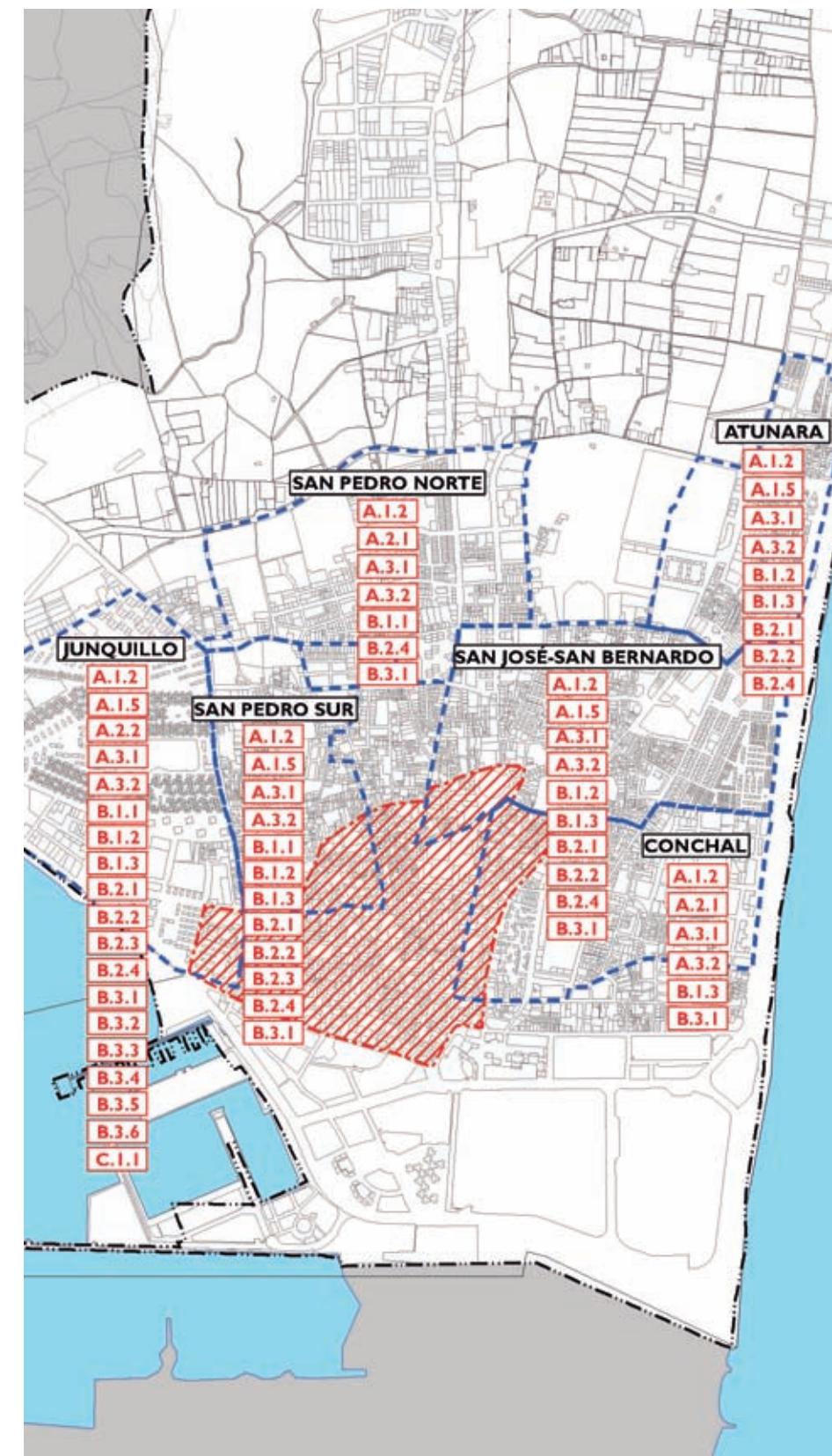


Actuaciones en Conchal

- ACTUACIONES**
- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas  
**A.2.1.** Promoción de viviendas públicas  
**A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.  
**A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo  
**B.1.3.** Eliminación de infraviviendas en calle Tajo y calle Gibraltar  
**B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda en el barrio del Conchal  
**B.3.2.** Reconfigurar y re urbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.  
**B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de La Línea  
**B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad  
**B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios  
**B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de edificios públicos

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- S. URBANO NO CONSOLIDADO
- S. URBANIZABLE ORDENADO
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO
- S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- BARRIADAS VULNERABLES
- DELIMITACIÓN PERIAÑEZ
- INFRAVIVIENDA
- VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A 1981
- LIMITE DEL TERCIO MUNICIPAL



Actuaciones previstas en el Plan Municipal de Vivienda

#### ACTUACIONES

- A.1.1. Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda\*
- A.1.2. Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A.1.3. Alquiler social de viviendas protegidas\*
- A.1.4. Permutas de vivienda\*
- A.1.5. Parque público de viviendas
- A.1.6. Ayudas a promotores de viviendas en alquiler\*
- A.1.7. Ayudas a adquirientes\*
- A.2.1. Promoción de viviendas públicas
- A.2.2. Promoción de alojamientos dotacionales
- A.2.3. Cesión del uso\*
- A.2.4. Autoconstrucción de viviendas protegidas sobre suelo de propiedad municipal\*
- A.3.1. Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.
- A.3.2. Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo
- B.1.1. Confeccionar un mapa urbano de infravivienda
- B.1.2. Mejorar las condiciones de alojamiento en determinadas zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de presuntas infraviviendas.
- B.1.3. Eliminación de infraviviendas en calle Tajo y calle Gibraltar
- B.2.1. Rehabilitación sobre elementos comunes de los edificios de viviendas colectivas construidos con anterioridad al 1981
- B.2.2. Rehabilitación de viviendas unifamiliares o bi-familiares, con deficiencias en sus condiciones básicas, que no tengan consideración de infravivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética
- B.2.3. Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas en las que residen personas mayores o con discapacidad
- B.2.4. Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.
- B.3.1. Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el casco histórico de la línea
- B.3.2. Reconfigurar y reurbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.
- B.3.3. Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de la linea, con la finalidad de mejorar el paisaje urbano y aumentar los espacios públicos de relación urbana.
- B.3.4. Establecer una red de itinerarios de bici caminos vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad en la que se integre este modo de transporte
- B.3.5. Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios
- B.3.6. Rehabilitación, recuperación de los siguientes edificios públicos
- C.1.1. Crear una oficina municipal por el derecho a una vivienda digna

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

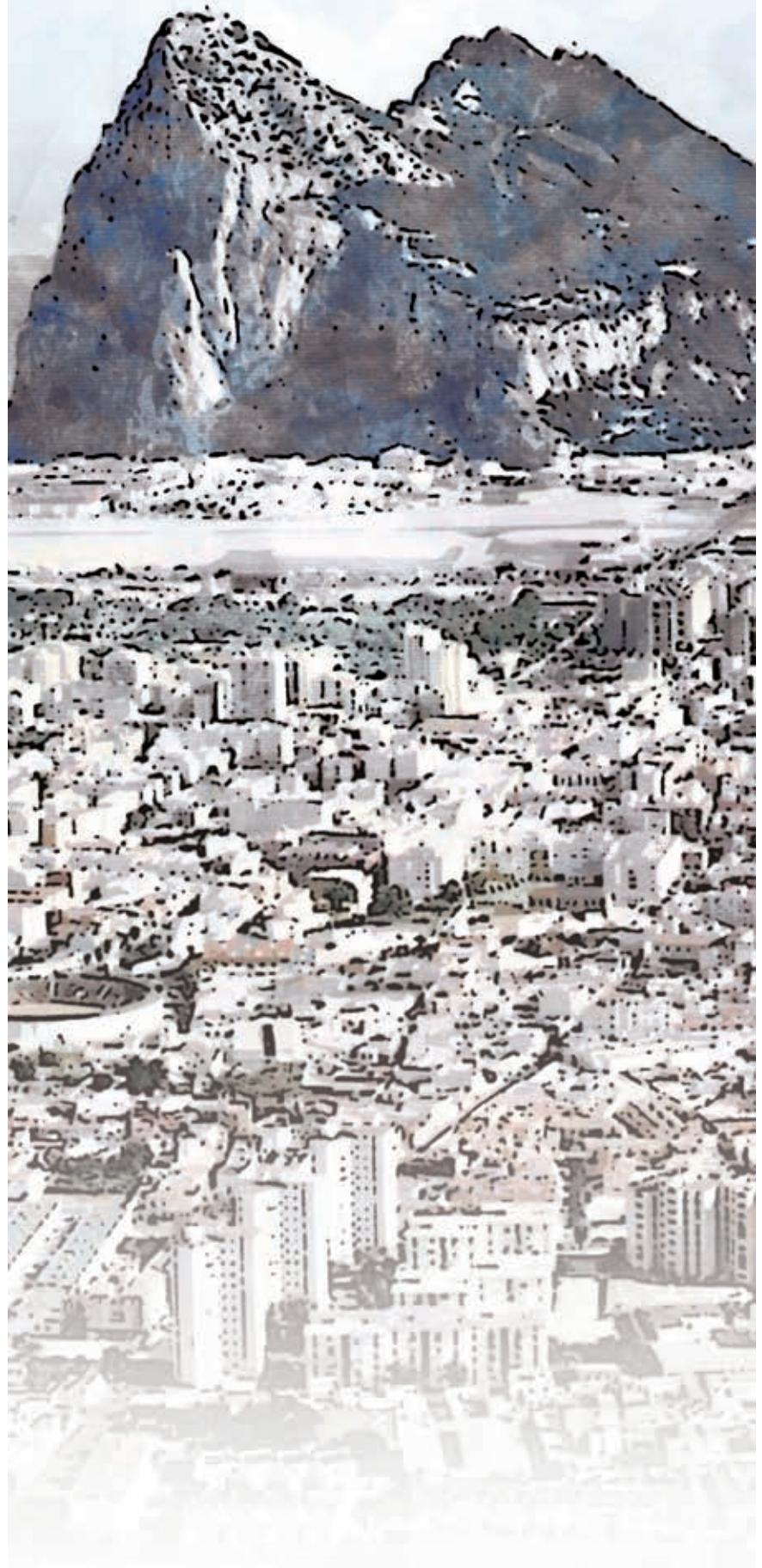
BARRIADAS VULNERABLES

CENTRO HISTÓRICO

LÍMITE DEL TERRITORIO MUNICIPAL

\* ACTUACIONES SIN REPRESENTACIÓN GRÁFICA





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

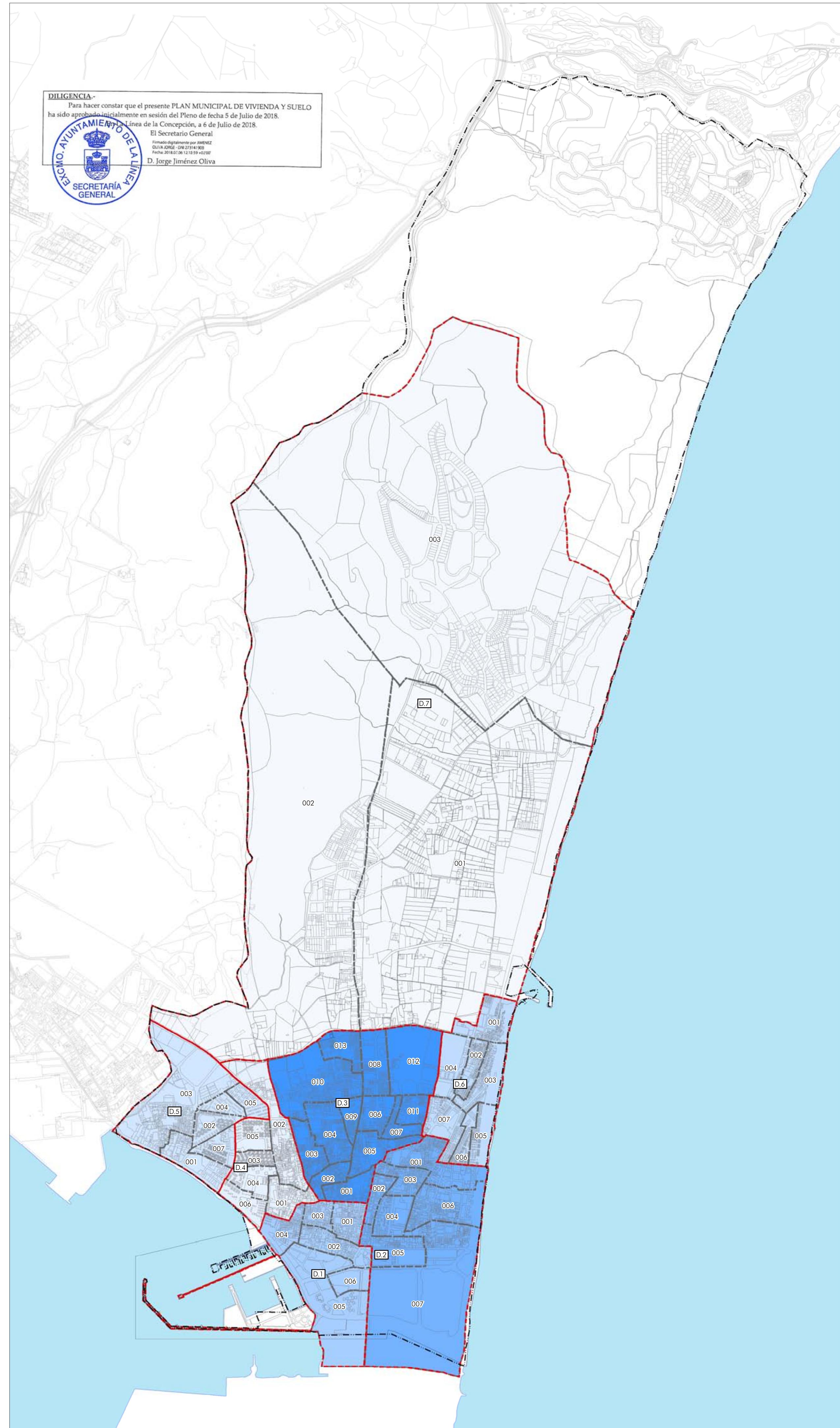
D. Jorge Jiménez Oliva



## PLANOS

### LIBRO I: MEMORIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

01. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. DISTRITOS CENSALES
- 02.1. PARQUE DE VIVIENDAS. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS
- 02.2. PARQUE DE VIVIENDAS. EDAD DE LA EDIFICACIÓN
- 02.3. PARQUE DE VIVIENDAS. ESTADO-CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN
03. PATRIMONIO DE VIVIENDA Y SUELO
04. CAPACIDAD RESIDENCIAL. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE





■ SOLAR/SUELO USO RESIDENCIAL  
■ VIVIENDA UNIFAMILIAR  
■ VIVIENDA PLURIFAMILIAR  
■ SUELO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO  
■ SUELO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES

**DETERMINACIONES GRÁFICAS**

- LÍMITE DEL TérMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Parque de Viviendas  
Tipología de Viviendas

escala  
1:20.000

02.1



#### EDAD DE LA EDIFICACIÓN

■	ANTES DE 1970
■	DE 1971 A 1980
■	DE 1981 A 1990
■	DE 1991 A 2000
■	DE 2001 A 2010
■	POSTERIOR A 2010

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

—	LÍMITE DEL TérMINO MUNICIPAL
•—	SUELTO URBANO
—■—	SUELTO URBANIZABLE
■	SUELTO NO URBANIZABLE



DILIGENCIA.-  
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141909  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva

#### ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

RUINA

#### CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

■ 1 CALIDAD CONSTRUCTIVA MAYOR
■ 2
■ 3
■ 4 CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
■ 5
■ 6
■ 7
■ 8
■ 9 CALIDAD CONSTRUCTIVA MENOR

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LÍMITE DEL TérMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

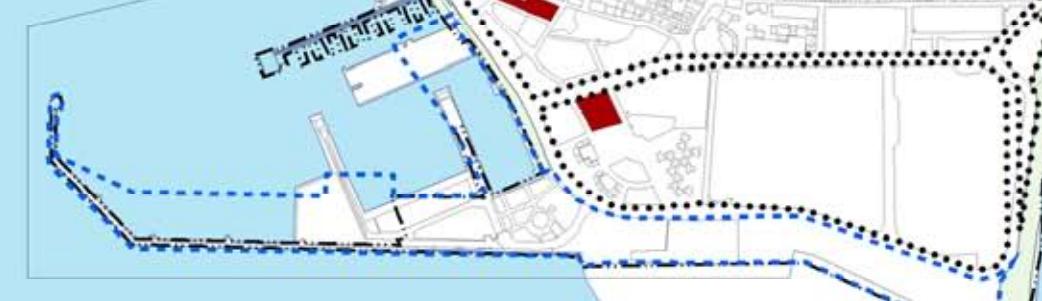
Parque de Viviendas  
Estado-Calidad  
de la edificación

escala  
1:20.000

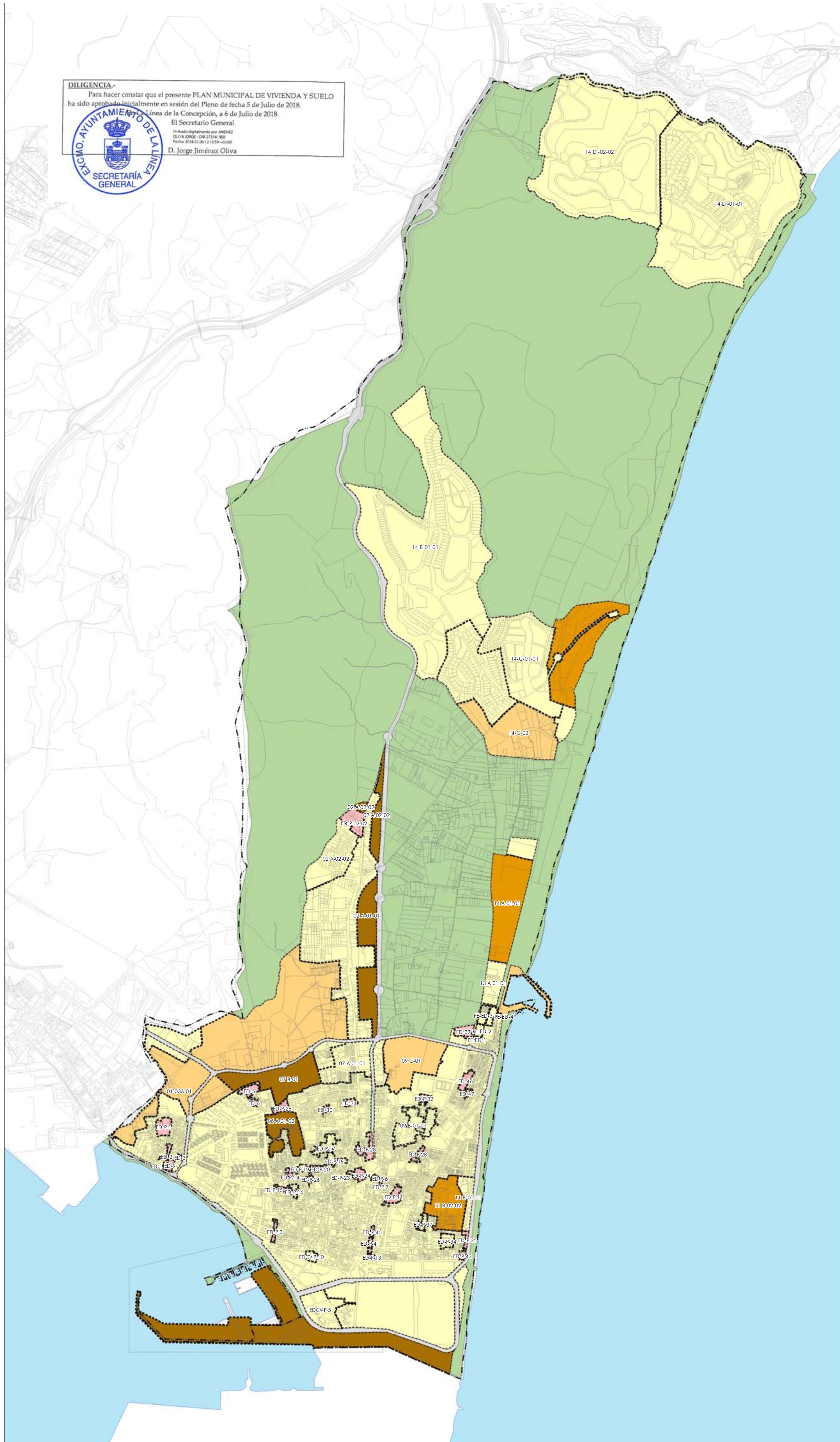
02.3

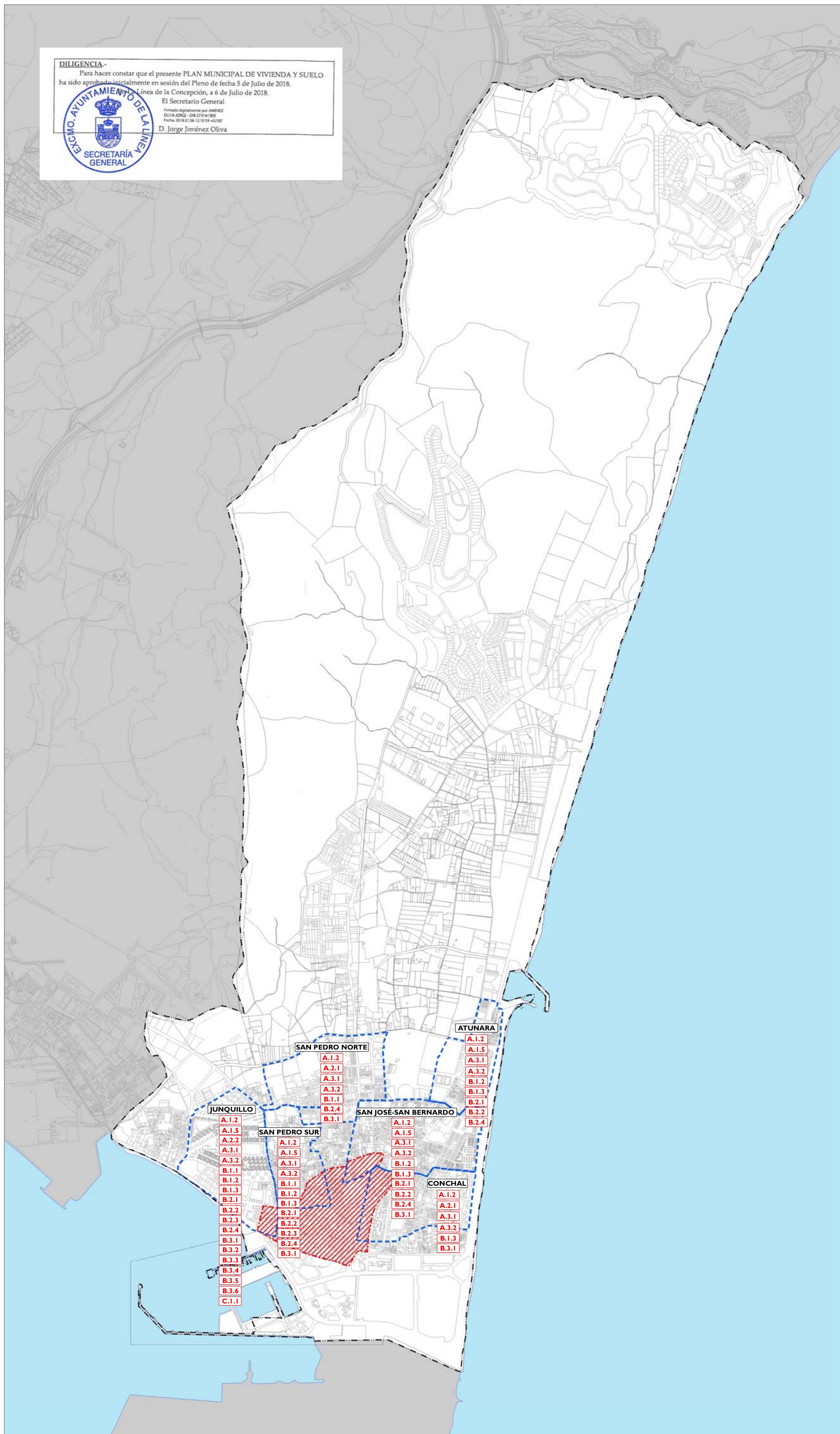


DILIGENCIA.-  
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.  
El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - GWR273141909  
Fecha: 2018.07.06 12:19:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



PATRIMONIO PÚBLICO	
VIVIENDA DE TITULARIDAD MUNICIPAL*	
SUELTO DE TITULARIDAD MUNICIPAL	
DETERMINACIONES GRÁFICAS	
LIMITE DEL TERCINIO MUNICIPAL	
SUELTO URBANO	
SUELTO URBANIZABLE	
SUELTO NO URBANIZABLE	
(*) PARCELAS QUE ALBERGAN VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL	





#### ACTUACIONES

- A.1.1.** Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda \*
- A.1.2.** Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A.1.3.** Alquiler social de viviendas protegidas\*
- A.1.4.** Permutas de vivienda\*
- A.1.5.** Parque público de viviendas
- A.1.6.** Ayudas a promotores de viviendas en alquiler\*
- A.1.7.** Ayudas a adquirentes\*
- A.2.1.** Promoción de viviendas públicas
- A.2.2.** Promoción de alojamientos dotacionales
- A.2.3.** Cesión del uso\*
- A.2.4.** Autoconstrucción de viviendas protegidas sobre suelo de propiedad municipal\*
- A.3.1.** Actuaciones a promover sobre los suelos procedentes del 10% de Cesión del Aprovechamiento Correspondiente al Ayuntamiento.
- A.3.2.** Reserva de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al plan andaluz de vivienda y suelo
- B.1.1.** Confeccionar un mapa urbano de infravivienda
- B.1.2.** Mejorar las condiciones de alojamiento en determinadas zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de presuntas infraviviendas.
- B.1.3.** Eliminación de infraviviendas en calle Tajo y calle Gibraltar
- B.2.1.** Rehabilitación sobre elementos comunes de los edificios de viviendas colectivas construidos con anterioridad al 1981
- B.2.2.** Rehabilitación de viviendas unifamiliares o bi-familiares, con deficiencias en sus condiciones básicas, que no tengan consideración de infravivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética
- B.2.3.** Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas en las que residen personas mayores o con discapacidad
- B.2.4.** Mejora de la calificación de eficiencia energética de edificios públicos destinados a viviendas.
- B.3.1.** Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda el casco histórico de la línea
- B.3.2.** Reconfigurar y reurbanizar las secciones de los viarios del núcleo urbano consolidado.
- B.3.3.** Establecer un sistema continuo de itinerarios preferentemente peatonales en la zona centro de la ciudad de la línea, con la finalidad de mejorar el paisaje urbano y aumentar los espacios públicos de relación urbana.
- B.3.4.** Establecer una red de itinerarios de bici carriles vinculada preferentemente a los principales ejes estructurantes de la ciudad en la que se integre este modo de transporte
- B.3.5.** Disminuir la superficie ocupada por el estacionamiento de vehículos privados de forma gradual coordinada con una propuesta de aparcamientos disuasorios
- B.3.6.** Rehabilitación, recuperación de los siguientes edificios públicos
- C.1.1.** Crear una oficina municipal por el derecho a una vivienda digna

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

BARRIADAS VULNERABLES

CENTRO HISTÓRICO

LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

\* ACTUACIONES SIN REPRESENTACIÓN GRÁFICA



#### VIVIENDAS

- 1. UVA Y MIRASIERRA (1.495 viv)
- 2. ATUNARA II (21 viv)
- 3. ATUNARA I (32 viv)
- 4. ROSALES GIBRALTAR (33 viv)
- 5. PUNTO RIBOT (24 viv)
- 6. CAÑADA REAL (50 viv)
- 7. GUADALAJARA Y ARAGÓN (24 viv)
- 8. GIBRALTAR (10 viv)
- 9. BLANCA DE LOS RÍOS (1 viv)
- 10. CARARIAS (1 viv)
- 11. CONCHA ESPINA (3 viv)
- 12. GALILEO (20 viv)
- 13. RESIDENCIAL ANDALUCÍA (74 viv)
- 14. ORACIÓN EN EL HUERTO (18 viv)
- 15. PUNTO RIBOT (32 viv)
- 16. BARRONAL (150 viv)
- 17. PUERTO ATUNARA (104 viv)
- 18. BELLAVISTA (549 viv)
- 19. GUADALAJARA Y ARAGÓN (5 viv)
- 20. SAN FELIPE (301 viv)
- 21. JUNQUILLO VIRGEN EUROPA (1887 viv)
- 22. MONDEJAR (254 viv)
- 23. SAN BERNARDO (650 viv)
- 24. MENDEZ PELAYO (249 viv)
- 25. COLONIA (22 viv)
- 26. REINA SOFÍA (79 viv)
- 27. VILLA JULIANA (28 viv)
- 28. HUERTA FAVA (300 viv)
- 29. IFACH (216 viv)
- 30. PADRE PANDELO (100 viv)
- 31. PRIM Y MARÍA GUERRERO (244 viv)
- 32. PERIÁÑEZ (549 viv)
- 33. INVIFA (206 viv)
- 34. SAN BERNARDO II (306 viv)
- 35. VIV. M. CO SANTA ANA (18 viv)
- 36. VIV. M. CO HUERTA FAVA (12 viv)
- 37. VIV. M. CO GIBRALTAR (3 viv)
- 38. VIV. M. CO PABLO PICASO (7 viv)
- 39. VIV. M. CO LAS MERCEDES (18 viv)
- 40. VIV. M. CO LA ATUNARA (8 viv)
- 41. VIV. M. CO PEDRO SIMÓN ABRIL (18 viv)
- 42. VIV. M. CO ISABEL LA CATÓLICA (7 viv)
- 43. VIV. M. CO CARLOS V (18 viv)
- 44. VIV. M. CO PAZ/PADRE MANJÓN (2 viv)
- 45. VIV. M. CO ANTONIO MACHADO (6 viv)

#### DETERMINACIONES GRÁFICAS

DISTRITOS CENSALES

DELIMITACIÓN DE PROMOCIONES





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva

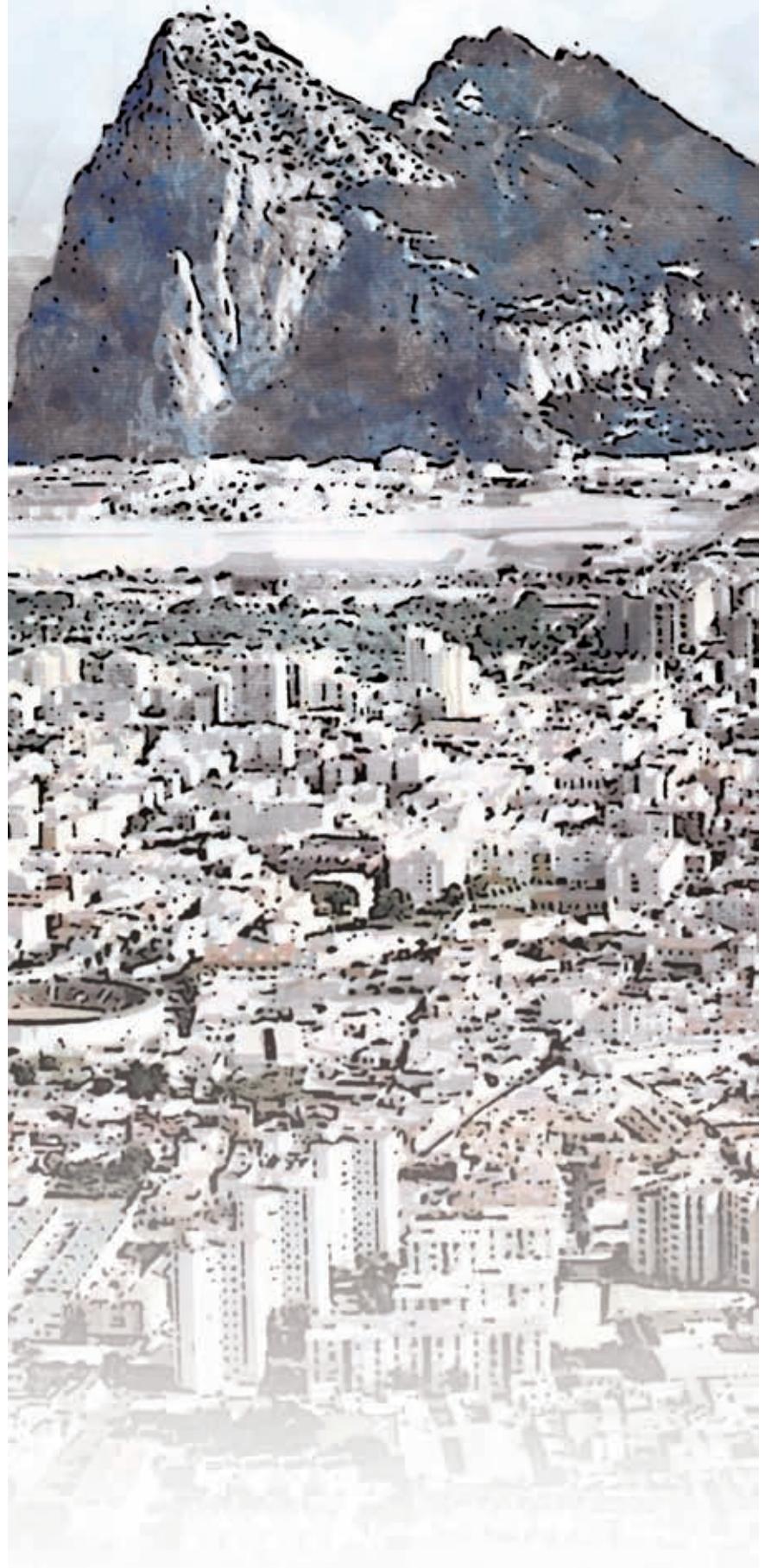


## LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
3. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA JUNTA GENERAL DE EMUSVIL.
4. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
5. PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

ANEXO: ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN





# 1

## MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA





Todo proceso participativo requiere de la identificación de aquellos objetivos a alcanzar para, en base a estos, diseñar mecanismos e indicadores que sirvan para cuantificarlos y evaluarlos, respectivamente.

Como establece la guía-modelo lanzada por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para la elaboración de los PMVS, el objeto del Plan de Participación Ciudadana, no es otro que fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

1. Que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas recogidas en el Plan.
2. Que el plan atienda los problemas esenciales identificados por la población, ya que es la propia sociedad la que colabora en el diagnóstico y establecimiento de prioridades.
3. Que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo.

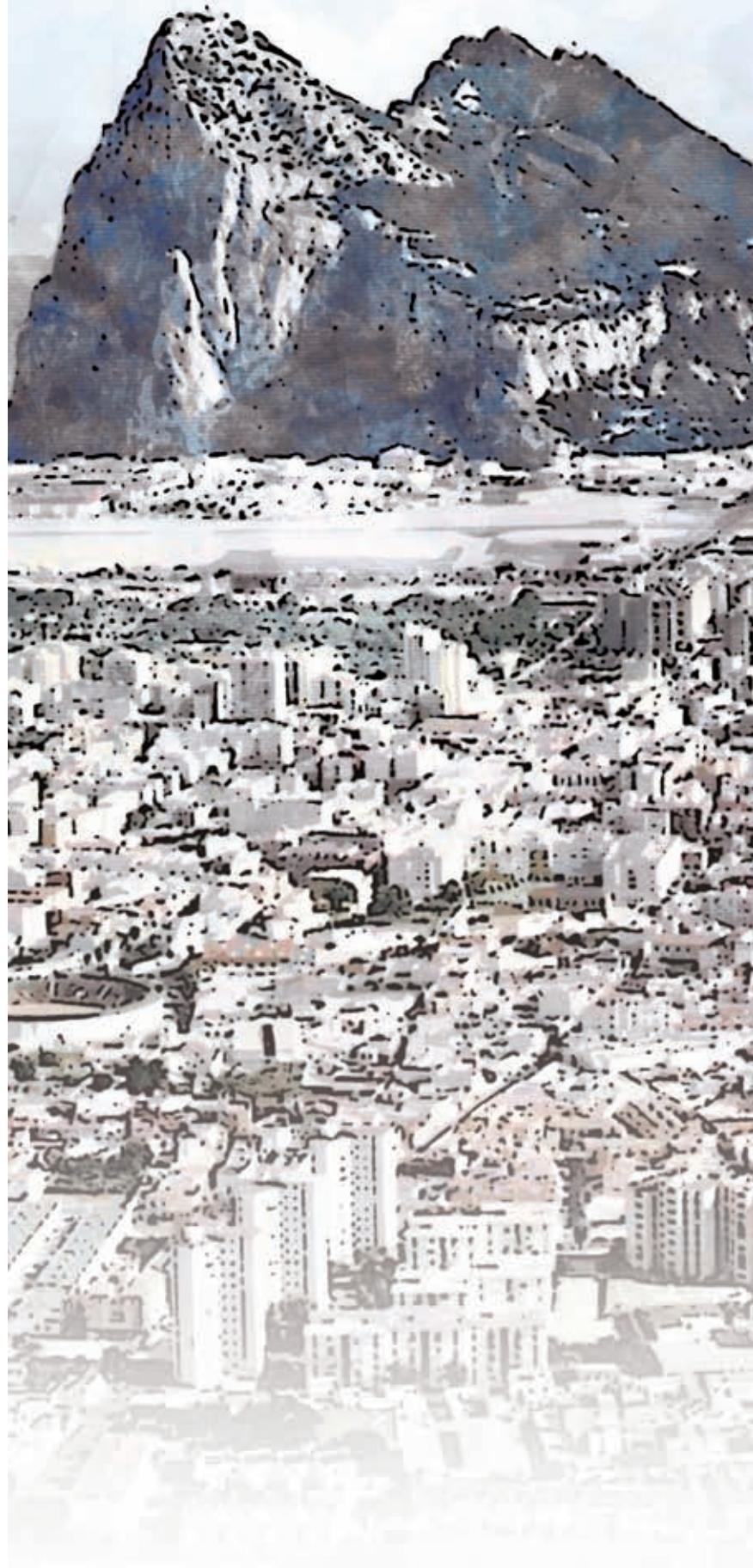
Según el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, en la redacción de los Planes, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida que, trasladándolo a las políticas de vivienda del municipio, se corresponderán con los colectivos a nivel local.

Además, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en el marco de la planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4.e que "la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del presente Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad."

Por ello, el proceso de participación que el presente Plan recoge, se desarrollará en torno a los siguientes enunciados o principios metodológicos:

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





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ,  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:10:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



# 2

## LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA





En la Administración Local, cuya característica principal con respecto a otras Administraciones es la cercanía a los ciudadanos, la participación ciudadana se traduce en una voluntad de interpretación política de esa proximidad, de llevar a la ciudadanía más cerca de la gestión de los asuntos públicos que les atañen, a través de una implicación, más o menos concreta, en la definición de los objetivos y/o de la propia administración de los centros y servicios.

La participación ciudadana dentro de las Administraciones Públicas puede definirse como el conjunto de iniciativas, instituciones y procedimientos creados por los gobiernos municipales para fomentar la participación de la ciudadanía y su inclusión en los procesos de toma de decisiones que les afectan. Se trata, pues, de la oportunidad que brindan las administraciones al conjunto de la sociedad, para que participen en la política generando nuevas y diversas sinergias.

Dentro de las políticas de participación ciudadana, los gobiernos municipales pueden emplear, al menos, tres tipos de orientaciones y estrategias: organizativa, normativa y relacional.

La estrategia organizativa es entendida como el desarrollo de un entramado organizativo específico en el seno de la administración municipal con el fin de preservar el desarrollo y fomento de la participación, así como para focalizar el flujo de demanda de participación proveniente de la ciudadanía. Sus rasgos más claros son la creación de un departamento o concejalía, así como la dotación de recursos humanos y económicos específicos para dicha área. En suma, la creación de una Concejalía de Participación Ciudadana, como área o departamento de gestión municipal específica encargada de desarrollar una decidida acción de acercamiento al ciudadano por la participación en la gestión y las políticas públicas de la Corporación Local, que como sabemos existe en el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.

En segundo lugar, la estrategia normativa, consiste en generar un marco específico en el ámbito normativo que favorezca la creación, desarrollo y consolidación de los diferentes mecanismos de participación como derecho ciudadano. Nos referimos, a la estrategia normativa, la cual supondría la creación de un instrumento que se encarga de regular y establecer los mecanismos estables y formales de interrelación entre ciudadanía y gobierno local. Ello se plasmaría en una Ordenanza, o Reglamento de Participación Ciudadana, en el que quedarían recogidos los instrumentos que establece el ente municipal pues poseen competencia general sobre los asuntos locales. Esta estrategia vendría tanto a canalizar la demanda política, como a conceder capacidad de influencia a los grupos, asociaciones y

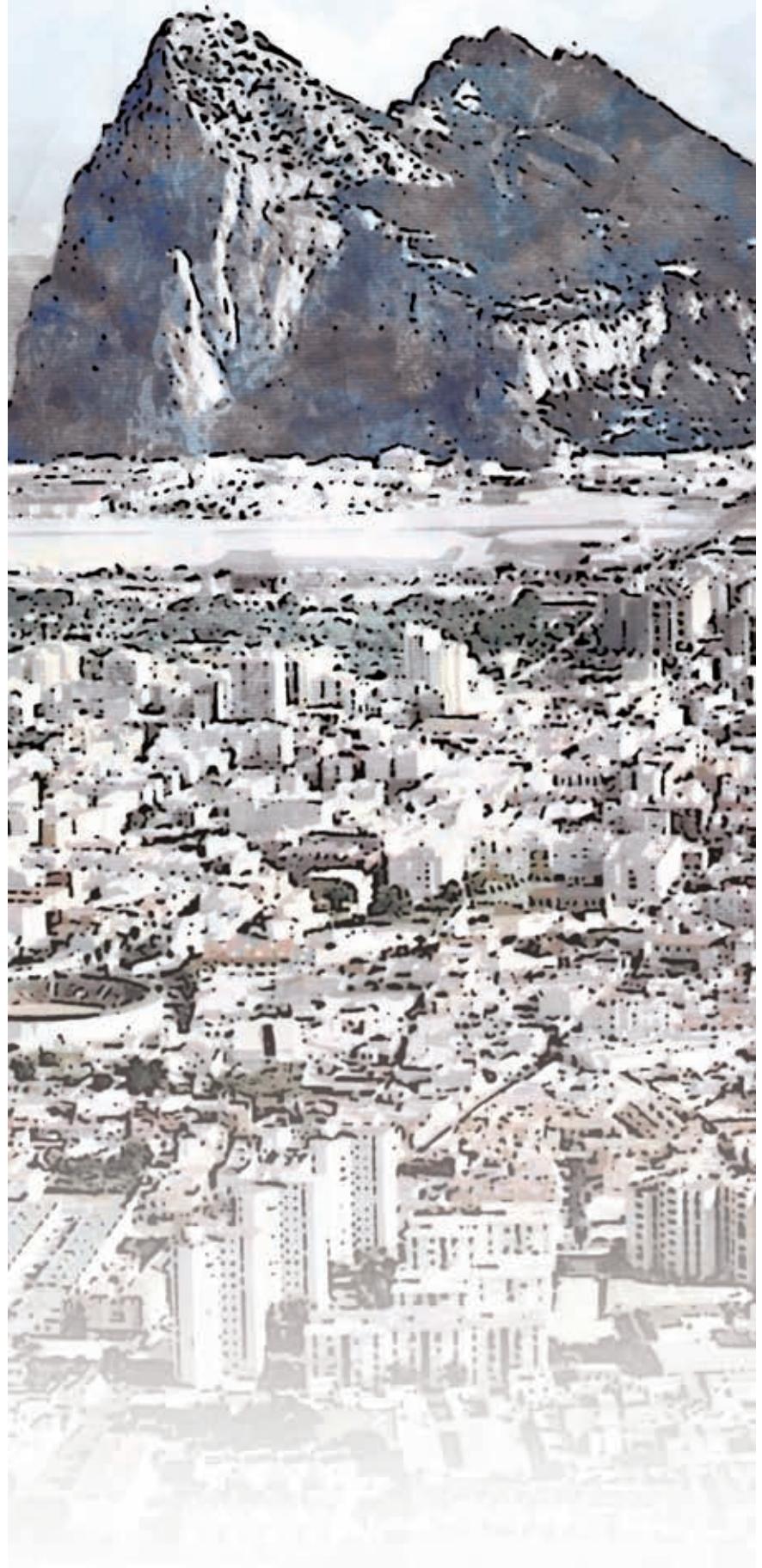
colectivos sobre la agenda de actuación municipal. Dicha estrategia también se desarrolla en nuestro Ayuntamiento.

Por otro lado, la estrategia relacional, que es entendida como el conjunto de instrumentos e iniciativas que permiten intensificar la interrelación entre gobierno y ciudadanía, ya sea facilitando los recursos necesarios para ello, o bien creando oportunidades de inclusión en los procesos de toma de decisiones diferentes a los establecidos mediante la estrategia normativa. Sus rasgos más sobresalientes serían un amplio ejercicio de facilitación con respecto a las asociaciones locales, tales como apoyo financiero o subvenciones, cesión de locales y/o equipamientos, apoyo técnico, así como la participación para la realización de acciones conjuntas, como la co-gestión de servicios.

Por ello, además de una normativa clara, asentada y contrastada en el tiempo, se dispone de una serie de herramientas técnicas y de unos recursos humanos dedicados específicamente a la participación ciudadana, además de mecanismos y procesos, y órganos en los que reside esta función de articular la participación.

El municipio de La Línea de la Concepción cuenta con un Registro Municipal de Entidades Asociativas con 147 colectivos inscritos y 33 en proceso de inscripción. Además, dispone de diversos instrumentos jurídicos en los que se contempla la Participación ciudadana como el Reglamento de Participación Ciudadana, el Reglamento Municipal del Registro de Entidades Asociativas o la Ordenanza Municipal de Cesión de Uso de Bienes Inmuebles. Por otro lado, existen órganos donde la ciudadanía tiene representación como los Consejos de Participación ciudadana, el Consejo Asesor de Deportes, el Consejo Asesor de Igualdad y Género, el Consejo Local de Juventud, entre otros.





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.



El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva

# 3

## EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA JUNTA GENERAL DE EMUSVIL.

LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA



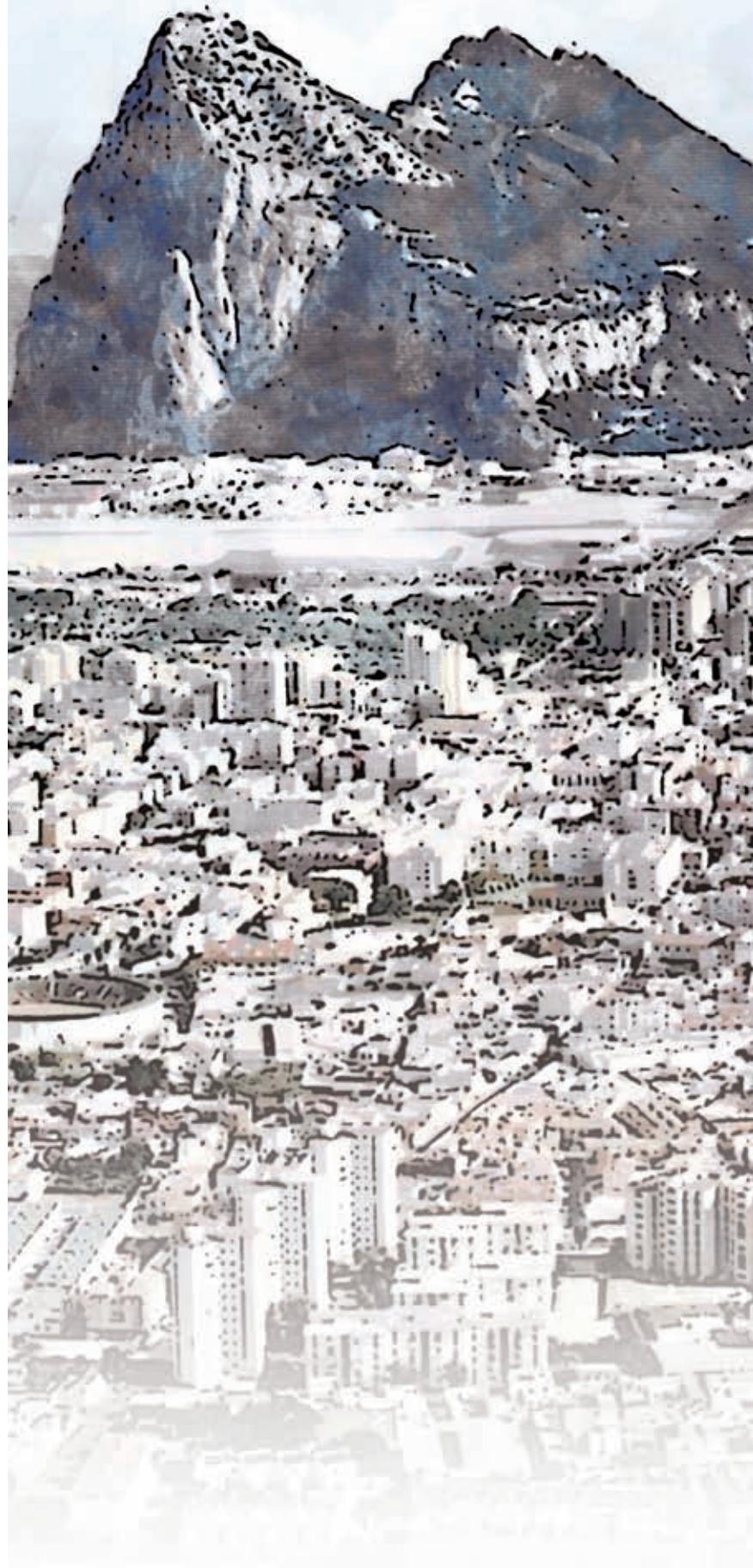


Emusvil, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de La Línea, que gestiona la mayor parte del parque público de vivienda en el municipio, posee un Consejo de Administración y una Junta General, ambos conformados por representantes de los grupos políticos que, asesorados por técnicos municipales de las distintas áreas, toma decisiones relativas a las políticas de vivienda en la ciudad.

Tanto en el caso del Consejo de Administración como en el de la Junta General, la persona convocante será quien Presida la Corporación Municipal que, dará traslado a los representantes de ambos organismos para que asistan a las reuniones en caso de que lo consideren oportuno, aportándoles en todo caso, la documentación con los temas a tratar en dichas sesiones.

Dado que estas reuniones no son de carácter público, actualmente se trabaja en la elaboración de una página web en la que volcar tanto las actas con los acuerdos alcanzados, como el resto de información de interés para la ciudadanía. De este modo, se pretende también mejorar la transparencia y fomentar la participación ciudadana.





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.



El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLÍVA JORGE - DN: 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva

# 4

## CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

### LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 4.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 4.2. AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 4.3. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 4.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.





#### **4.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

Según establece el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:

- a. Documento de información y diagnóstico, integrado por:
  1. Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
  2. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
  3. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.
  4. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
  5. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.
- b. Programa de Actuación, integrado por:
  1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2. Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
3. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

Según la Guía Modelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para la elaboración de los PMVS, el Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en las siguientes fases:

- 1. Fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- 2. Fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3. Fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Para lograr un PMVS con un Plan de Participación Ciudadana eficaz y completo, desde el inicio del proceso de redacción del documento, se transmitirá a la ciudadanía cuáles son las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y usando un lenguaje accesible, que dote de la mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Además, se deberá fomentar la inscripción de personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración la demanda real de vivienda en la localidad.

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



Finalmente, el período de exposición pública, previo a la aprobación definitiva del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este procedimiento conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, etc.

#### 4.2. AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Tanto la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía como el propio Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, establecen qué agentes deben participar en la elaboración de los PMVS. No obstante, esto no significa que sólo deban participar estos agentes, sino que por el contrario, en documento debe alcanzar la mayor implicación ciudadana. Por tanto, habrá que determinarse qué agentes deben participar, en qué fase de la participación deberán ser incluidos y a través de qué vía o procedimiento deberán hacerlo.

Como punto de partida, y así se recoge en la propia guía-modelo para la elaboración de los PMVS elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por ello, principalmente distinguiremos tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no. Para este grupo, en el que se integran personas muy dispares, el plan debe encontrar cauces y espacios de participación concretos que garanticen la participación de las mismas aún no encontrándose asociadas.

En segundo lugar, debe diferenciarse al grupo formado por población organizada en materias que puedan tener una relación directa con la política de vivienda. Dentro de este, tendremos al tejido asociativo (colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda...) agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones

profesionales y entidades financieras y asociaciones de consumidores y usuarios.

Por último, tendríamos a la ciudadanía organizada en el territorio. Hemos visto la importancia de que el PMVS se analice y lleve propuestas de forma territorializada, luego la participación no puede circunscribirse únicamente a las asociaciones o colectivos especializados sino que necesariamente deberá descenderse a ese espacio físico en donde suceden las cosas, en donde viven las personas.

#### 4.3. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El presente Plan tiene dos vertientes, una relacionada con la intencionalidad de que el mismo sea conocido por el mayor número posible de personas, tanto físicas como jurídicas, que definiremos como acciones de difusión y aquellas otras en las que participa la ciudadanía y que van dirigidas para que pueda influir de manera directa o indirecta en las políticas del plan de vivienda a través de la deliberación, el debate y la generación de propuestas.

Las acciones de participación podrán ser acciones de consulta, de deliberación de cogestión, que además, se clasificarán como generales o territoriales dependiendo de si se engloban en el marco general de la ciudad o se aplican a zonas o distritos del municipio.

La participación ciudadana, se plantea como un complemento a los procesos decisivos, que además de hacerlos más transparentes, los dota de más legitimación al incluir otros puntos de vista e información, suponiendo todo lo anterior la restitución de la confianza de los ciudadanos en las instituciones. Estos mecanismos suponen para los representantes electos una unción recomendatoria que no anula los procedimientos de toma de decisión existentes pero sí los enriquecen con las aportaciones de la ciudadanía.

Como herramientas y mecanismos a emplear para activar la participación ciudadana en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea se plantean los siguientes hitos ordenados cronológicamente:

- **Díptico informativo.** Mecanismo utilizado para dar información sobre en qué consiste el PMVS y cómo influye el hecho de que la población participe en el mismo. Aunque el díptico en sí no se considera un mecanismo de participación sino una herramienta



de difusión, al hacer referencia a los distintos canales mediante los cuales la población puede hacer aportaciones al futuro Plan (vía correo electrónico, vía telefónica, etc.), puede ser considerado un sistema participativo más.

- **Encuesta online y en formato papel.** Herramienta dirigida a la ciudadanía general, que se plantea en 2 formatos distintos para alcanzar un mayor número de población encuestada. El formulario, se plantea con intención de conocer la necesidad de vivienda en la ciudad, así como el estado de conservación y necesidad de reforma o rehabilitación de la misma. Además, presenta un apartado de sugerencias para conocer la opinión de las personas encuestadas.
- **Foro de debate.** Jornada técnica formada por profesionales relacionados con el sector de la vivienda y pertenecientes tanto al mundo de la arquitectura y urbanismo como al área de lo social vinculado a la gestión de vivienda pública.
- **Consejo Local de Participación Ciudadana.** Organismo encargado de estructurar la participación en el ámbito territorial que se rige por lo establecido en el Reglamento de Participación Ciudadana de La Línea, cuya función es fomentar la participación directa y descentralizada de la ciudadanía, colectivos y entidades, en la actividad del Ayuntamiento y facilitar la mayor información y publicidad sobre las actividades y acuerdos municipales que afecten a cada territorio. Su composición y funcionamiento se encuentra recogido en el mencionado Reglamento. Este órgano tendrá presencia tanto en la elaboración del Plan como en el seguimiento del mismo.
- **Exposición pública.** Aunque no existe procedimiento reglado para la exposición pública de Planes de Vivienda, a fin de dar una mayor transparencia en la gestión así como otro canal más de participación por parte de la ciudadanía, se plantea aprobar el documento en el Pleno de la Corporación Municipal y, posteriormente, exponerlo públicamente en el Boletín correspondiente, cabiendo en este caso la opción de propuesta a través de la presentación de las correspondientes alegaciones. Tras la resolución favorable o desfavorable de dichas alegaciones, el documento quedará aprobado definitivamente.
- **Presentación pública del PMVS** por parte del Alcalde. Tras la aprobación inicial del documento, se procederá a la presentación en público del PMVS del municipio para dar a conocer el contenido del Plan tanto a medios de comunicación como a la ciudadanía.

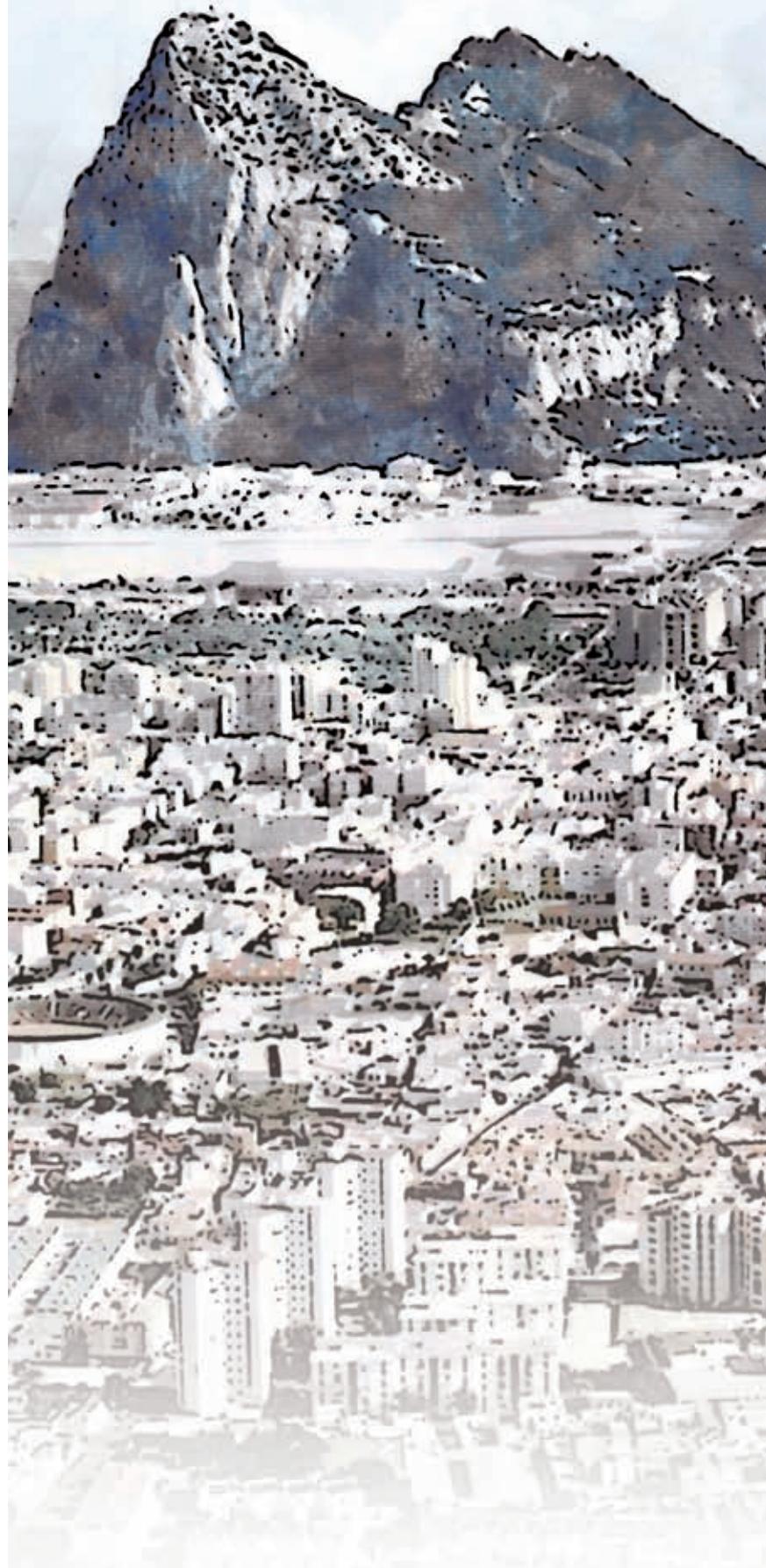
- Comisión técnica de seguimiento del PMVS. Tras la aprobación definitiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea será necesaria la creación de una comisión de seguimiento que vele por el cumplimiento de las políticas en materia de vivienda recogidas en el documento. Dicho órgano estará formado por personal municipal perteneciente a los departamentos implicados en la redacción del Plan: Vivienda, Asuntos Sociales, Urbanismo, Movilidad Urbana, Igualdad y Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, bajo la dirección política de la máxima autoridad municipal o persona en quien delegue.

#### **4.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

El esquema del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana del PMVS de La Línea se plantea en base a tres hitos temporales de referencia que serán clave para definir las distintas fórmulas de participación a llevar a cabo a lo largo del proceso. Dichos hitos serán los siguientes:

- A. PERÍODO DE REDACCIÓN DEL PMVS**
  - A.0 Díptico informativo
  - A.1 Encuesta ciudadana online y en papel
  - A.2 Foro de debate de expertos en la materia
  - A.3 Consejo Local de Participación Ciudadana
- B. PERÍODO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS**
  - B.1 Exposición pública del contenido del Plan en el B.O.P.
  - B.2 Presentación pública del Plan por parte del Alcalde
- C. PERÍODO DE VIGENCIA DEL PMVS**
  - C.1 Comisión Técnica de seguimiento del Plan
  - C.2 Consejos de Participación Ciudadana





# 5

## PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

### LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 5.1. INTRODUCCIÓN
- 5.2. PARTICIPACIÓN DURANTE LA REDACCIÓN DEL PMVS.
  - 5.2.0. DÍPTICO INFORMATIVO
  - 5.2.1. ENCUESTA CIUDADANA ONLINE Y EN PAPEL
  - 5.2.2. FORO DE DEBATE DE EXPERTOS.
  - 5.2.3. CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 5.3. PARTICIPACIÓN TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS.
  - 5.3.1. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN EN EL B.O.P.
  - 5.3.2. PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PLAN POR PARTE DEL ALCALDE
- 5.4. PARTICIPACIÓN DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PMVS.
  - 5.4.1. COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO DEL PLAN





## 5.1. INTRODUCCIÓN

La intervención de múltiples factores en los procesos participativos hacen que cada uno de estos sean únicos y exclusivos y, por ende, difícilmente exportables las experiencias existentes. No obstante, deben tenerse en cuenta, ya que pueden aportar recursos y nuevos puntos de vista, además de ser útiles para identificar qué herramientas son más útiles o efectivas.

Para que un proceso tenga utilidad y la ciudadanía lo sienta como propio, debe basarse en el protagonismo colectivo construido desde la base, es decir, que la sociedad compruebe que sus iniciativas son tenidas en cuenta por el conjunto del proceso. Además, deberán marcarse desde el principio cuáles son las reglas del juego para que no se frustren expectativas o se generen conflictos en el desarrollo del proceso.

En este sentido, debe establecerse qué tipo de participación se va a incorporar al proceso, siendo, en este caso, proyectada la misma en diferentes momentos:

- Durante la redacción del Plan, en el diagnóstico y definición de objetivos, estrategias y programas.
- Durante el período de aprobación inicial del Plan o exposición pública del documento en el B.O.P.
- Tras la aprobación definitiva del Plan, durante el seguimiento y la evaluación del mismo.

El marco teórico y e incluso legal de las políticas actuales deja claro que la implicación de la ciudadanía debe producirse desde los momentos iniciales de la formulación de los planes y programas de carácter territorial, urbanístico y ambiental.

Un mayor compromiso social mejora la eficiencia de los instrumentos de planificación, al favorecer el cumplimiento de sus objetivos y vincular en la toma de decisiones a la población que posteriormente se verá afectada por ellas. Y así, aquellos planes que cuentan con la participación activa de la sociedad, son capaces de fomentar acuerdos para que sus diagnósticos, objetivos, estrategias y acciones sean comprendidos e incluso compartidos por la población a la que, en última instancia, se pretende beneficiar. La participación aumenta asimismo la capacidad de los planes para identificar problemas, y proponer soluciones eficaces, al incorporar la experiencia y sabiduría de aquellos que viven en el territorio.

Además, involucrar en la toma de decisiones a los actores sociales de un territorio es también un método eficaz para prevenir y gestionar conflictos, no porque los elimine, sino porque mejora los mecanismos para prevenirlos y gestionarlos. En ese sentido, no se trata de negar los conflictos sino de saber cómo solucionarlos, y ello solo podrá realizarse si se cuenta desde el principio con los actores implicados, proporcionándoles los oportunos cauces de expresión y decisión.

Aunque se tratan de dos tipos de acciones, las de comunicación y las de participación ciudadana, para llegar a lograr que la sociedad participe, lógicamente tiene que haber previamente un conocimiento de la acción y, por tanto, una difusión. No obstante, la difusión asociada a la participación suele basarse en la generación de datos y documentos a los que se tiene acceso en el marco de acciones organizadas estrictamente con esa finalidad, existiendo por otro lado acciones pura y simplemente de difusión, es decir, cuya única finalidad es dar a conocer a la ciudadanía que se está elaborando el PMVS de la ciudad, así como su contenido y finalidad.

Por ello, podrán llevarse a cabo las acciones de difusión que el Ayuntamiento considere oportuno darle al Plan en cuestión, tanto en redes de información municipales o canales externos como emisoras de radio, televisiones, etc.

## 5.2. PARTICIPACIÓN DURANTE LA REDACCIÓN DEL PMVS.

En este apartado se recogen todas aquellas acciones llevadas a cabo durante la redacción del Plan, tanto en la fase de información y diagnóstico como en el programa de actuación.

### 5.2.0. DÍPTICO INFORMATIVO

Se ha querido nombrar como punto cero o punto de origen por ser el mecanismo que supone el pistoletazo de salida de todas las acciones participativas a llevar a cabo antes, durante y después de la elaboración del PMVS de La Línea. Se plantea como elemento de activación de la participación ciudadana de cara a formar parte de lo que será el futuro Plan. Como se ha mencionado anteriormente, además de dar información previa sobre lo que supone para el municipio la redacción de dicho plan, pretende dar a conocer y poner en funcionamiento los principales canales mediante los cuales la ciudadanía podrá participar en el proceso.



**¿PARA QUÉ SIRVE PARTICIPAR?**

Gracias a la participación ciudadana, se detectarán los problemas esenciales para la población en materia de vivienda y se podrán concretar y cuantificar las intervenciones necesarias para dar solución a dicha demanda, logrando así que la ciudadanía se identifique con estas propuestas y se comprometa a colaborar en su desarrollo.

**PARA PARTICIPAR:**

- Aporta ideas o sugerencias al correo electrónico: [viviendas@lalinea.es](mailto:viviendas@lalinea.es)
- Rellena la encuesta sobre vivienda en el municipio
- Asiste a los distintos foros de debate organizados al efecto

**Tu colaboración es importante  
iiiParticipa!!!**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

**¿QUÉ ES UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMVS)?**

Es el documento que sirve como herramienta para definir y desarrollar la política de vivienda en La Línea de la Concepción.

**¿CUÁL ES SU OBJETIVO?**

El objetivo del Plan es establecer las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio, para lo que se proyectan, presupuestan y programan una serie de actuaciones destinadas a subsanar las deficiencias detectadas en un análisis previo, ajustándose a unos plazos establecidos y justificados.

**¿CUÁLES SON LOS RETOS DEL PMVS?**

- Hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada
- Mejorar la gestión del parque público de vivienda del municipio
- Activar los suelos con reserva para vivienda protegida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
- Impulsar medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas
- Promover e impulsar actuaciones de regeneración del espacio público urbano
- Dar efectivo destino habitacional a las viviendas sin uso
- Promover la cohesión social en materia de vivienda





A fin de dar la mayor difusión posible a la elaboración del PMVS, además de publicarse en los distintos espacios de comunicación municipales, se han impreso 1.000 copias, que se han repartido a lo largo de todo el municipio.

En cuanto a características técnicas, se ha optado por un diseño práctico de tamaño 20 cm x21 cm con impresión a todo color y a doble cara y con el mínimo texto y vocabulario de fácil comprensión.

Respecto del contenido, el folleto se estructura en base a cuatro cuestiones: "¿qué es un PMVS?", "¿cuál es su objetivo?", "¿cuáles son los retos del PMVS?" y "¿para qué sirve participar?". Además, como se ha indicado anteriormente, se muestran los distintos canales de participación existentes.

#### 5.2.1. ENCUESTA CIUDADANA ONLINE Y EN PAPEL

Esta acción participativa, que se realiza a través de dos canales, vía internet en la página web municipal y en soporte papel distribuyéndose por todos los edificios municipales, para así alcanzar el mayor público posible. As encuestas, al ser utilizadas como herramientas fundamentales de recogida, análisis y presentación de datos, valiéndose de cifras y porcentajes, estadísticas, etc., resultan de gran utilidad a la hora de conocer aspectos cuantitativos de la realidad, además de servir para conocer la percepción subjetiva de la población encuestada sobre diversas preguntas lanzadas.

Aunque en nuestro caso, la encuesta se plantea en la fase inicial de redacción del documento, podría también llevarse a cabo con cierta periodicidad para conocer el grado de satisfacción de la sociedad con respecto al seguimiento y cumplimiento del Plan una vez aprobado éste.

Este método se caracteriza por ser económico y tener un alto índice de respuesta en un corto período de tiempo, aunque también cuenta con el inconveniente de no dirigirse a una muestra de la sociedad previamente seleccionada, sino que responderá a aquella población de la ciudad que de forma voluntaria han accedido a llenarla.

Al objeto de cuantificar de manera eficaz los datos obtenidos, se plantea un cuestionario cerrado, donde los encuestados deberán elegir alguna de las posibles opciones. No obstante, la última pregunta se plantea con un formato libre para que el ciudadano o ciudadana puedan expresar una opinión o sugerencia al respecto.

La encuesta se estructura en tres bloques claramente diferenciados: el primero, que pretende conocer la percepción de la población con respecto a la oferta y demanda de vivienda en el municipio; el segundo, que aborda la gestión municipal del parque público de vivienda y las ayudas públicas al uso; y el tercero, centrado en recabar información sobre el titular de la vivienda, su núcleo familiar y las características y estado de conservación de su alojamiento. (Ver anexo: Encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de La Línea de la Concepción).

De las 116 personas encuestadas cabe destacar que:

- Más del 75% consideran insuficiente el parque público de vivienda existente en comparación con la demanda.
- El 65% creen que el municipio adolece de bloques de vivienda en altura.
- Casi el 60% piensa que la vivienda de promoción pública debe integrarse con la vivienda de promoción privada a lo largo de toda la trama urbana.
- Pese a que más del 65% conocen tanto el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Pública como los servicios municipales en materia de vivienda así como las ayudas públicas existentes, el 95% no se han beneficiado nunca de estas.
- Casi el 50% viven en viviendas de entre 10 y 30 años de antigüedad habiendo realizado obras de reforma o rehabilitación en un 50% de los casos.
- Alrededor del 85% forman parte de núcleos familiares de entre 2 y 4 miembros en una misma vivienda que, en el 75% de los casos cuenta con 2 o 3 dormitorios.
- Sobre el 70% posee su vivienda en régimen de propiedad y, del 30% restante, posee su vivienda en alquiler a razón de más de 400 euros al mes.
- El 85% no es propietario de segunda vivienda y, del 15% que sí lo es, el 75% alquila dicha vivienda.
- Alrededor del 45% de las personas interesadas en emanciparse, estarían dispuestas a hacerlo a través de un alquiler con opción a compra pudiendo afrontar, en el 70% de los casos, una cuota de entre 200 y 400 euros mensuales.
- Más del 50% coincide en que su vivienda requiere de una intervención de reparación de envolventes.



### 5.2.2. FORO DE DEBATE DE EXPERTOS.

Es una de las acciones participativas diseñadas para llevarse a cabo en la fase de redacción del PMVS del municipio, que también podría ser activada nuevamente una vez se apruebe definitivamente el documento para velar por el cumplimiento de las propuestas recogidas en el mismo y enriquecer el período del seguimiento.

En la organización de dicha sesión, que tiene lugar en la sala multiusos del Museo Cruz Herrera, se cuenta con la colaboración del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz que contribuye en la distribución de la invitación lanzada por el Ayuntamiento, difundiéndola entre los arquitectos colegiados de la provincia. Además, con intención de garantizar la máxima asistencia, la invitación también se envía desde el propio Gabinete del Alcalde del Ayuntamiento.

Al acto asisten 9 arquitectos, siendo 2 de ellos técnicos municipales, y 6 empleados públicos pertenecientes a los departamentos de Vivienda y Asuntos Sociales, Urbanismo, Movilidad Urbana, Registro Municipal de Demandante de Vivienda Pública y Empresa Municipal de Vivienda y Suelo.

La sesión, dirigida por trabajadores municipales con experiencia en la aplicación de técnicas participativas, se inicia dividiendo en grupos de trabajo al personal asistente diferenciando en dos grandes áreas, por un lado la de lo social, y por otro, la de los arquitectos.



La técnica participativa a emplear es la de "grupo nominal", consistente en separar los agentes clave en grupos temáticos a fin de identificar los principales problemas de la ciudad y las actuaciones a llevar a cabo para poder solucionarlos.

La dinámica seguida consistió en una breve presentación de los participantes, seguida de una ronda de preguntas y puesta en común de respuestas individualizadas, con un posterior debate y obtención de conclusiones. La aplicación de esta técnica se llevó a cabo en las siguientes fases:

#### 1. Definición de la tarea

Breve exposición de la técnica a emplear seguida de la formulación de tres preguntas abiertas con las que se pretende iniciar la interacción de los participantes. Estos tres aspectos a debatir son: "parque de vivienda y espacio público", "perfil sociodemográfico" y "análisis de la demanda de vivienda".

#### 2. Generación y registro de ideas

Tras dividirse en los grupos temáticos antes mencionados, se plantea un tiempo limitado para que estos propongan por escrito, sus ideas respecto de las cuestiones expuestas previamente.

#### 3. Exposición de ideas

Se da oportunidad a los participantes de explicar las ideas aportadas y de solicitar aclaraciones sobre aquellas expresadas por otros miembros del grupo.

#### 4. Selección de ideas

Una vez que se cuenta con una relación de ideas definitiva, es el momento de llevar a cabo la votación que dará lugar a su jerarquización dentro del diagnóstico DAFO ( Debilidades-Amenazas -Fortalezas- Oportunidades).

#### 5. Exposición de Resultados

Con los datos obtenidos en el diagnóstico se hace una breve exposición de las conclusiones dando opción a los participantes a aportar más información al respecto de cada una de las cuestiones.

**DILIGENCIA.**

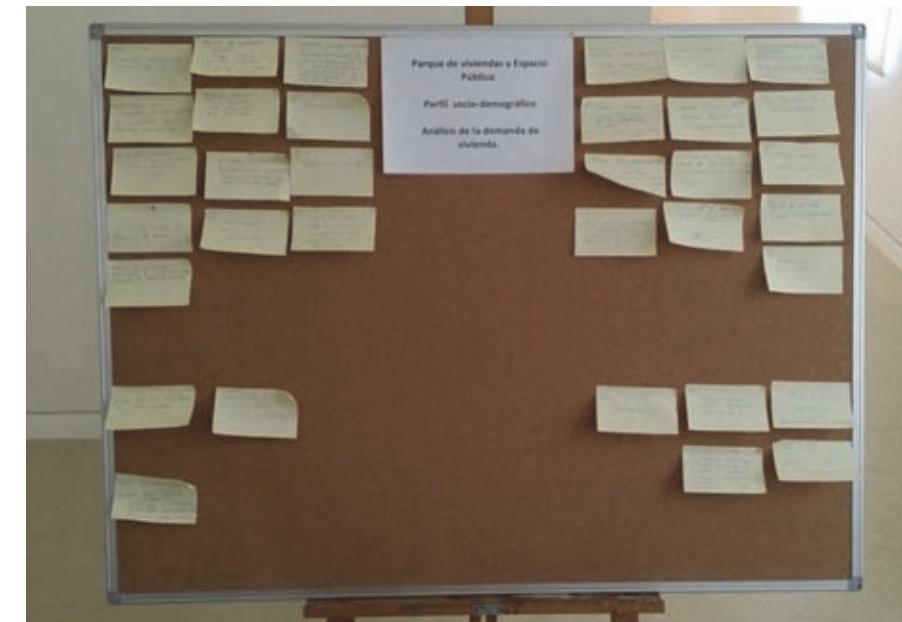
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - GIN 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva



Las conclusiones alcanzadas en este análisis fueron las siguientes:

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alto parque de viviendas sociales transformadas en "Guetos".</li> <li>- Las viviendas sociales se encuentran en enclaves con gran potencial económico.</li> <li>- En las zonas donde se encuentra el parque de viviendas sociales así como en el Zabal, existen numerosas construcciones ilegales.</li> <li>- Mal estado de conservación y mantenimiento tanto de las viviendas sociales como las viviendas privadas.</li> <li>- Espacios públicos deficientes y mal repartido, existen pocos espacios públicos de esparcimiento y el que ahí se encuentra en mal estado de conservación.</li> <li>- Falta de viviendas ajustadas a los perfiles de los demandantes. El perfil de demandante es una unidad familiar que demanda viviendas sociales de 3 o más dormitorios.</li> <li>- No se incorpora lo establecido en los códigos técnicos de edificación por estar obsoletas las viviendas.</li> <li>- Falta de análisis en el antiguo PGOU, que han hecho que algunos barrios decrezcan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de viviendas sociales hace que esta vivienda pase de padres a hijos, no habiendo oferta en este tipo de viviendas.</li> <li>- Parque de viviendas acorde a la población pero mal distribuido y problemas de acceso a la primera vivienda en jóvenes.</li> <li>- Distorsión del mercado por personas con alto poder adquisitivo (economía sumergida).</li> <li>- Falta de ayudas o subvenciones para acceso a viviendas.</li> <li>- Medio ambiente agresivo que acelera el deterioro de las viviendas.</li> <li>- La cercanía con Gibraltar (ciudad dormitorio), hace que se encarezca el precio del alquiler de las viviendas.</li> </ul>
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ciudad con orografía y clima que hacen que sea agradable para vivir.</li> <li>- Perfil socioeconómico medio-bajo, no existen grandes diferencias entre unos barrios y otros en cuanto a los perfiles socio económicos.</li> <li>- La población hace mucho uso de los espacios públicos existentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevo Plan General de Ordenación Urbana que se adapte a la realidad y de solución a los problemas existentes.</li> <li>- Aprovechar la situación geográfica de la ciudad, con dos playas y ciudad fronteriza.</li> <li>- Mayor demanda de viviendas en alquiler que viviendas en propiedad.</li> </ul>





### 5.2.3. CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En los últimos años se ha consolidado el acuerdo sobre la necesidad de que cualquier plan o proyecto de interés para la ciudadanía se defina con la participación de los agentes sociales y de la población que puede verse afectada o beneficiada durante el desarrollo de este proceso. Por tanto, el reto consiste cada vez más en gestionar el elevado número de agentes implicados en un territorio de diferente procedencia, con pensamientos diversos y frecuentemente contrarios. Esto responde a una nueva línea de pensamiento político, técnico e incluso científico, que reclama la introducción de cambios metodológicos significativos en los procesos tradicionales de planificación. Por ello, las formas cerradas y ortodoxas de abordar los planes, están empezando a ser sustituidas por complejos procesos donde la participación de todos los agentes implicados supone el éxito asegurado del plan en cuestión, no sólo en su elaboración sino también en su desarrollo.

Este órgano, además de usarse en la fase de redacción del PMVS, tendrá gran protagonismo a lo largo de todo período de vigencia del mismo ya que deberá velar por el cumplimiento de las actuaciones y propuestas recogidas en él.

Entre los objetivos que se plantean en este apartado, y en su fase de redacción, se encuentran los siguientes:

- Dar difusión en las barriadas de la elaboración del PMVS, así como de su contenido inicial, teniendo en cuenta el estado de tramitación del mismo.
- Propiciar la participación de los colectivos y asociaciones de vecinos existentes en cada barriada durante la elaboración del diagnóstico del Plan.
- Favorecer la participación de los mencionados actores en la priorización de objetivos o estrategias de intervención del PMVS.

En la organización de dicha sesión, que tiene lugar en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, se cuenta con la colaboración de la Delegación Municipal de Participación Ciudadana, que contribuye difundiendo entre todos los agentes sociales y vecinales implicados la invitación a la celebración del Consejo Local de Participación Ciudadana organizado para la elaboración del PMVS de La Línea.

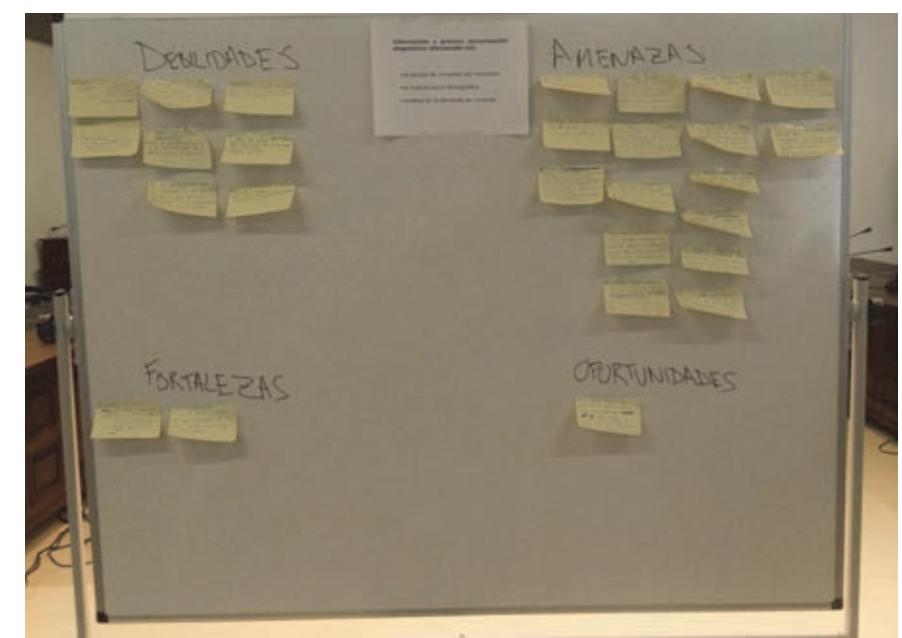
Al acto asisten alrededor de 30 personas, en representación de asociaciones de vecinos, colectivos sociales y de ayudas a personas desfavorecidas, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, y otras entidades, así como vecinos a título personal.

Como en el Foro de Debate de expertos, este encuentro es dirigido por una psicóloga municipal con experiencia en la aplicación de técnicas participativas. En este caso, se aplica nuevamente la técnica del "grupo nominal", ya explicada en el anterior apartado, habiéndose obtenido las siguientes conclusiones:





DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El parque de viviendas es antiguo, con solares y patios de vecinos cerrados por su mal estado.</li> <li>- No existe una buena gestión de las viviendas sociales, las llaves pasan de una generación a otra de forma no normalizada.</li> <li>- No se revisa el parque de viviendas para personas necesitadas.</li> <li>- La accesibilidad a las viviendas es deficiente, mal estado del acerado.</li> <li>- Mala accesibilidad en la propia vivienda, las viviendas no se encuentran adaptadas a personas con movilidad reducida.</li> <li>- Mobiliario urbano, vallas de obras y otros elementos que se suponen barreras arquitectónicas para personas discapacitadas.</li> <li>- Falta de zonas verdes y poco mantenimiento de las existentes.</li> <li>- Falta de recursos para las familias, existencia de hasta tres generaciones dentro de una misma vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alto porcentaje de población de paso que repercute en la adquisición de viviendas (alquiler y compra).</li> <li>- Mala gestión por parte de las administraciones en el parque de vivienda pública.</li> <li>- Pocas ayudas y facilidades en la adquisición de una vivienda a familias monoparentales, numerosas o con problemas de movilidad reducida.</li> <li>- Bajo número de viviendas de protección oficial y de régimen especial.</li> <li>- Difícil acceso a una vivienda de alquiler debido a que los precios de esta están encarecidos.</li> <li>- Pocas facilidades por parte de los bancos para la adquisición de viviendas.</li> <li>- Falta de regularización en la gestión del parque de viviendas sociales atendiendo al número de personas que habitan en ella.</li> <li>- Necesidad de construcción de viviendas sociales más pequeñas para que la oferta sea mayor.</li> <li>- Ineficiencia en la gestión por parte de las administraciones de los impuestos municipales, para que las familias con necesidades puedan afrontar de mejor manera los pagos.</li> <li>- Alquiler social de aquellas viviendas cuya titularidad sea el banco.</li> <li>- Se necesita un plan de rehabilitación debido al mal estado de las viviendas.</li> <li>- Construcción de viviendas más pequeñas para que el préstamo hipotecario sea de igual forma más pequeño y se pueda acceder a esa vivienda.</li> </ul>
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existe un gran número de viviendas sociales, pero están deterioradas y sin rehabilitar.</li> <li>- Algunos barrios se encuentran con una buena situación, con servicios adecuados y bien comunicados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es positivo que por parte de la administración se promueva actividades con esta para ver soluciones al problema de la vivienda.</li> <li>- Buena ubicación para el turismo.</li> <li>- Comunicación más fluida entre Ayuntamiento, colectivos vecinales y plataformas sociales.</li> </ul>





### 5.3. PARTICIPACIÓN TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS.

#### 5.3.1. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN EN EL B.O.P.

Según la normativa de aplicación, no existe un procedimiento reglado para la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. No obstante, parece oportuno someter el documento a un trámite de información pública para dar conocimiento a la ciudadanía y que cada cual pueda realizar las aportaciones o alegaciones que considere oportuno. Por tanto, una vez redactado en su totalidad el documento, deberá adoptarse algún tipo de acuerdo que implique someter el Plan a un período de información pública, al menos durante un mes.

Una vez adoptado dicho acuerdo, el Plan deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz durante el período de un mes, plazo con el que contaría la ciudadanía para presentar las alegaciones que se estimen convenientes.

Tras la finalización de dicho plazo, se deberá proceder a estimar o desestimar las alegaciones existentes (en caso de que las hubiera), y posteriormente, aprobar el documento de forma definitiva.

#### 5.3.2. PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PLAN POR PARTE DEL ALCALDE

Se propone que durante el período en que el Plan se encuentre en información pública se lleven a cabo acciones de información y difusión de su contenido, favoreciendo que la ciudadanía tenga conocimiento de la existencia de un Plan y su contenido para poder así presentar las alegaciones pertinentes.

Por ello, se plantea una presentación pública por parte del alcalde en el Salón de Plenos del Ayuntamiento con presencia de medios de comunicación donde se exponga el contenido del documento en cuestión y se informe tanto de las propuestas recogidas en el mismo como de la existencia del plazo de alegaciones.

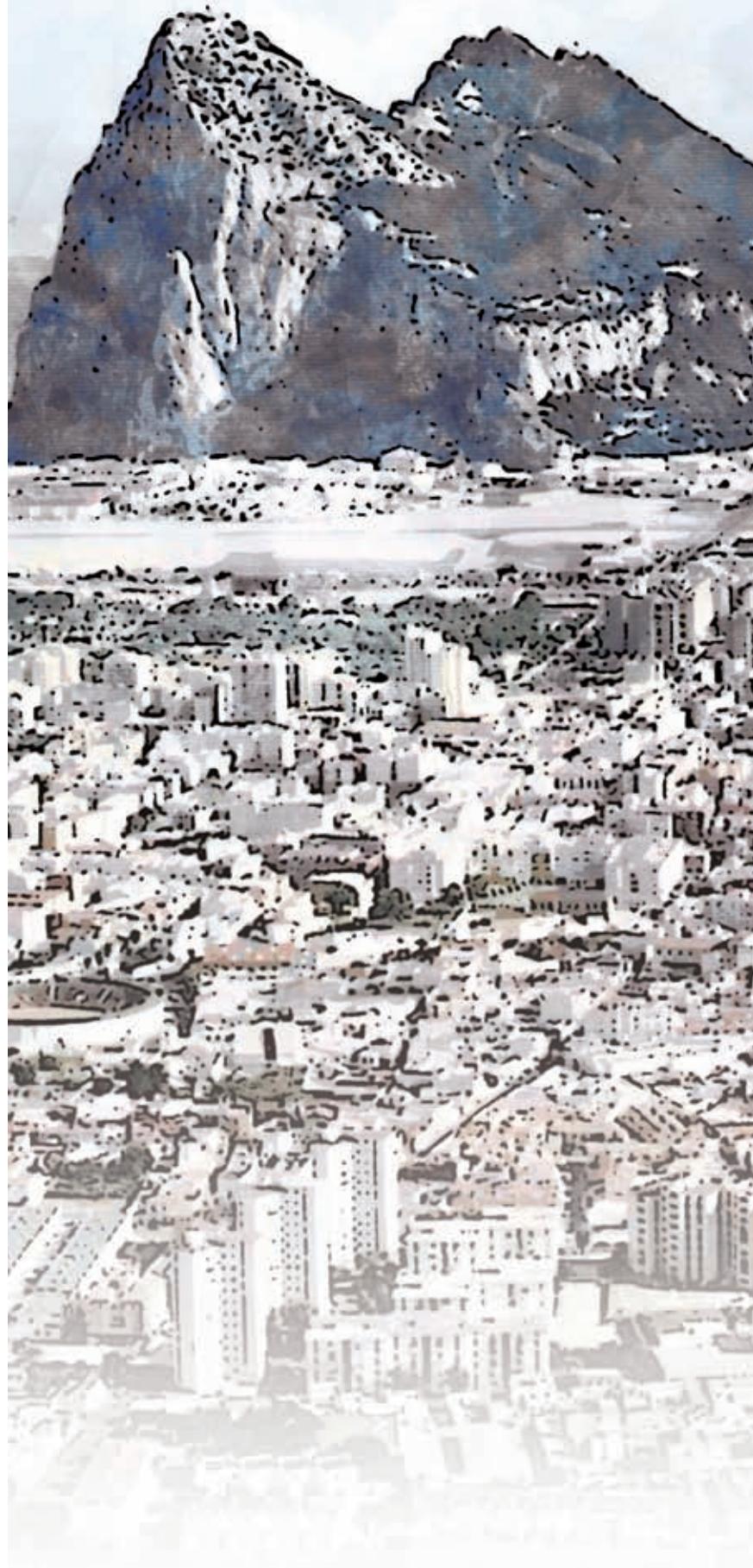
### 5.4. PARTICIPACIÓN DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PMVS.

#### 5.4.1. COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO DEL PLAN

Una vez aprobado definitivamente el documento, durante los 5 años de vigencia que marca normativa, se creará una Comisión Técnica de seguimiento, organismo que será responsable de velar por el cumplimiento de las políticas en materia de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Suelo y Vivienda del municipio. Esta comisión deberá reunirse como mínimo con carácter anual y estará formada por los trabajadores municipales competentes pertenecientes a aquellos departamentos con mayor vinculación en la redacción del documento que, como se cita anteriormente, se corresponden con los departamentos de Vivienda, Asuntos Sociales, Urbanismo, Movilidad Urbana, Igualdad y Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, bajo la dirección política de la máxima autoridad local o persona en quien delegue. Esta comisión contará con una composición mínima de siete personas incluyendo la figura política, y máxima de diez, y se designará mediante decreto de alcaldía. Su función no será decidir con respecto a las políticas de vivienda a llevar a cabo sino poner en común datos e indicadores sobre el funcionamiento de las propuestas y acciones planteadas en el documento en cuestión. Para fomentar la transparencia y dar a conocer a la ciudadanía el contenido de estos encuentros, se propone hacer públicos aquellos datos que sean de interés público y no vulneren la legislación vigente en materia de protección de datos.

#### 5.4.2. CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Una vez al año, como mínimo, y con posterioridad a la celebración de la reunión de la Comisión Técnica de seguimiento del PMVS, deberán convocarse Consejos de Participación Ciudadana en los que se den a conocer los datos lanzados en la sesión técnica, a fin de dar publicidad al estado de cumplimiento de las acciones recogidas en el documento y, a su vez, generar el correspondiente debate. Con esto, se pretende que la ciudadanía siga sintiéndose vinculada al plan y participe activamente en el seguimiento y cumplimiento del mismo.



**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.



El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DN:27314190  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +0200  
D. Jorge Jiménez Oliva

**ANEXO: ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

LIBRO II. MEMORIA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA





## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

### Encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de La Línea de la Concepción

#### Instrucciones

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

#### BLOQUE 1. OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA

1. ¿Considera que el parque de vivienda del municipio es suficiente para la demanda existente?

- A. Sí. El municipio cuenta con un número de viviendas acorde a la demanda
- B. No. El municipio presenta un déficit de viviendas con respecto a la demanda

2. En caso afirmativo, ¿qué tipología considera más necesaria en el municipio?

- A. Unifamiliar aislada (chalet)
- B. Unifamiliar adosada (con vecinos a uno o ambos lados)
- C. Bloque de viviendas
- D. Otros: casa de vecinos, unifamiliar tradicional (casco urbano), etc.

<b>DILIGENCIA.-</b> Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018. El Secretario General Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 273141908 Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00' D. Jorge Jiménez Oliva
--



3. ¿Considera que el parque de vivienda pública del municipio es suficiente para la demanda existente?

- A. Sí. El municipio cuenta con un parque de vivienda pública acorde a la demanda.
- B. No. El municipio presenta un déficit de vivienda pública con respecto a la demanda.

4. En caso negativo, ¿qué tipología de vivienda pública considera más necesaria en el municipio?

- A. Unifamiliar adosada (con vecinos a uno o ambos lados)
- B. Bloque de viviendas
- C. Otros

5. ¿Considera que la vivienda de promoción pública debe concentrarse en uno o varios puntos de la ciudad o, por el contrario, aparecer diseminada integrándose con la vivienda de promoción privada?

- A. La vivienda de promoción pública debe concentrarse y aparecer diferenciada en la trama urbana con respecto a la vivienda de promoción privada.
- B. La vivienda de promoción pública debe aparecer dispersa a lo largo de la trama urbana integrándose con la vivienda de promoción privada.



<b>DILIGENCIA.-</b>
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.
El Secretario General
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 273141908 Fecha: 2018-07-06 12:10:59 +02'00'
D. Jorge Jiménez Oliva

**BLOQUE 2. GESTIÓN MUNICIPAL Y AYUDAS PÚBLICAS**

6. ¿Sabe que La Línea cuenta con un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?

- A. Sí
- B. No

7. ¿Sabe que La Línea cuenta con una oficina municipal de Vivienda y una Empresa Municipal donde se gestiona el parque público de vivienda en el municipio?

- A. Sí
- B. No

8. ¿Conoce los recursos municipales de ayuda a la vivienda?

- A. Sí
- B. No

9. ¿Ha sido beneficiario/a de alguno de los programas de ayudas a la vivienda?

- A. Sí
- B. No

10. En caso afirmativo, indique qué ayuda:

- A. Ayuda al alquiler de la vivienda
- B. Rehabilitación o adecuación de la vivienda
- C. Otros

**BLOQUE 3. VIVIENDA Y NÚCLEO FAMILIAR**

11. ¿Dónde vive? (Indicar zona / barriada)

- A. Alcadesa
- B. Atunara
- C. Centro
- D. Colonia
- E. Conchal – Castillo
- F. Junquillo – Mirasierra
- G. Huerta Fava
- H. María Guerrero
- I. Miramar – Mondéjar
- J. Nueva Línea – Punto Ribot
- K. San Bernardo
- L. San Felipe – Bellavista
- M. San José – Periáñez
- N. San Pedro
- O. Santa Margarita – Venta Melchor
- P. Velada
- Q. Zabal

12. ¿Es su vivienda de obra nueva o de segunda mano?

- A. Obra nueva
- B. Segunda mano



<b>DILIGENCIA.-</b>
Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018. En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.
El Secretario General
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ OLIVA JORGE - DNI 27314196B Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'
D. Jorge Jiménez Oliva

13. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en ella? (Indicar nº de años)

- A. De 0 a 5 años
- B. Entre 5 y 10 años
- C. Entre 10 y 20 años
- D. Más de 20 años

14. ¿Qué antigüedad tiene su vivienda?

- A. Menos de 10 años
- B. Entre 10 y 30 años
- C. Entre 30 y 50 años
- D. Más de 50 años

15. ¿Ha realizado alguna obra de rehabilitación o reforma en su vivienda en los últimos 10 años?

- A. Sí
- B. No

16. ¿Cuántas personas viven en la vivienda de forma habitual?

- A. Una
- B. Dos
- C. Tres
- D. Cuatro
- E. Cinco
- F. Más de cinco

17. ¿Cuántas familias conviven en su vivienda?

- A. Una
- B. Dos
- C. Tres
- D. Más de tres

18. ¿Tipología de vivienda?

- A. Unifamiliar aislada (chalet)
- B. Unifamiliar adosada (con vecinos a uno o ambos lados)
- C. Bloque de viviendas
- D. Otros: casa de vecinos, unifamiliar tradicional (casco urbano), etc.

19. ¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda?

- A. Uno
- B. Dos
- C. Tres
- D. Cuatro
- E. Cinco
- F. Más de cinco

20. ¿Vive usted en una vivienda protegida?

- A. Sí
- B. No



**DILIGENCIA.**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018, en el Municipio de La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General  
Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 273141908  
Fecha: 2018.07.06 12:18:59 +02'00'  
D. Jorge Jiménez Oliva



21. Posee su vivienda en:

- A. Propiedad
- B. Alquiler
- C. Alquiler con opción a compra
- D. Otros: \_\_\_\_\_

22. En caso de vivir de alquiler, ¿cuánto paga al mes?

- A. Menos de 200 €
- B. Entre 200 – 400 €
- C. Más de 400 €

23. En caso de ser propietario, ¿tiene hipoteca vinculada a la vivienda?

- A. Sí. Indique la cuota mensual: \_\_\_\_\_ €
- B. No

24. ¿Es usted propietario de otra vivienda en La Línea?

- A. Sí
- B. No

25. En caso afirmativo, ¿qué uso le da usted a esa vivienda?

- A. Vacía
- B. Alquilada
- C. Segunda residencia

26. ¿Algún miembro de su unidad familiar busca nueva vivienda para independizarse?

- A. Sí
- B. No

27. En caso afirmativo, estaría interesado/a en:

- A. Venta
- B. Alquiler
- C. Alquiler con opción a compra
- D. Vivienda social

28. De ser así, ¿qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?

- A. Menos de 200 €
- B. Entre 200 y 400 €
- C. Más de 400 €

29. En caso de requerir una intervención en su vivienda, ¿qué tipo de obra necesita?

- A. Accesibilidad para personas mayores y/o discapacitados
- B. Adecuación de cocina o baño
- C. Impermeabilización o arreglo de cubierta
- D. Reparación de envolventes. (humedades en fachada, carpintería exterior, aislamientos, etc.)
- E. Rehabilitación integral

**DILIGENCIA.-**

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.  
En La Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMÉNEZ  
OLIVA JORGE - DNI 27314190B  
Fecha: 2018.07.06 12:10:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



30. Si su vivienda se encuentra en un bloque, ¿dispone de ascensor?

- A. Sí
- B. No
- C. En trámite

31. Sugerencias.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Gracias por su colaboración





DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ha sido aprobado inicialmente en sesión del Pleno de fecha 5 de Julio de 2018.

En la Línea de la Concepción, a 6 de Julio de 2018.

El Secretario General

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
OLIVA JORGE - DN 273141908  
Fecha: 2018-07-06 12:18:59 +02'00'

D. Jorge Jiménez Oliva



TERRITORIO Y CIUDAD

abril  
2018



Ayuntamiento de La Línea



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA