

## MEMORIA

APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

### A5. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

#### A.5.1. ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA  
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (Cádiz)



ESTUDIO SEGUI  
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO  
[www.estudiosegui.com](http://www.estudiosegui.com)



## ÍNDICE

### A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

#### A0 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”

#### A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2 CONDICIONES DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 4 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA
- 6 DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 7 TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 9 VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

### A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2 GESTIÓN
- 3 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 4 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 6 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

### A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES
- 4 GESTIÓN, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN
- 5 NORMATIVA PARTICULAR
- 6 PLANOS

### A4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### A4.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 3 LA DEUDA MUNICIPAL
- 4 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 5 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 6 ANEXO ESTADÍSTICO

#### A4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2 VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- 3 ANEXO

### A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

#### A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

- 1 LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD
- 3 EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS
- 4 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO
- 5 EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
- 6 ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
- 7 INFORME ESTADÍSTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA

#### A5.2 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE

0. MARCO DE REFERENCIA
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA ELABORACIÓN DEL PMUS
4. PROPUESTAS Y EVALUACIÓN
5. EVALUACIÓN ENERGÉTICA, MEDIOAMBIENTAL Y NORMATIVAS
6. ANEXO: PLANOS

### A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- 1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL
- 3 PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU



- 4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN
- 5 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCIÓN DEL NUEVO MODELO
- 6 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE
- 7 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU
- 8 INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA EN LA APROBACIÓN INICIAL

#### A7 RESUMEN EJECUTIVO

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”
- 7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 8 GESTIÓN
- 9 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 10 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 12 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 13 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
- 14 PLANOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (RE.SUS.00-RE.SUS.05)

#### B PLANOS

##### B1 PLANOS INFORMACIÓN

###### Situación

- |       |                |
|-------|----------------|
| IS.01 | Situación      |
| IS.02 | Ortofotografía |
| IS.03 | Topografía     |

###### Medio Físico

- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| IM.01 | Geología                |
| IM.02 | Geomorfología Terrestre |

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| IM.03 | Geomorfología Litoral           |
| IM.04 | Pendientes medias               |
| IM.05 | Unidades Ambientales            |
| IM.06 | Calidad Ambiental               |
| IM.07 | Hidrología Litoral /Red fluvial |
| IM.08 | Hidrogeología                   |
| IM.09 | Vegetación                      |
| IM.10 | Zonas Forestales                |
| IM.11 | Fauna                           |
| IM.12 | Usos del suelo                  |

###### Riesgos

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| IR.01 | Riesgos Geotécnicos Sísmicos |
| IR.02 | Riesgos de erosión           |
| IR.03 | Riesgos de inundación        |
| IR.04 | Riesgos de incendios         |

###### Afecciones jurídico administrativas

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| IA.01 | Hábitats Interés comunitario |
| IA.02 | Áreas incendiadas            |
| IA.03 | Espacios protegidos          |
| IA.04 | Patrimonio cultural          |
| IA.05 | Vías Pecuarias               |
| IA.06 | Carta arqueológica           |
| IA.07 | Bienes PHA                   |
| IA.08 | Recursos Hídricos            |
| IA.09 | Recursos Costas              |
| IA.10 | Carreteras Estatales         |
| IA.11 | Carreteras Autonómicas       |
| IA.12 | SNU EP_PT                    |
| IA.13 | Ministerio de Defensa        |

###### Plan General vigente

- |            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| IU.01.00   | Estructura general del territorio |
| IU.02.00 - | Clasificación                     |
| IU.03.00 - | Calificación, usos y sistemas     |



### Infraestructuras

II.01.00 - II.01.23	Red Viaria
II.02.00 - II.02.23	Red Abastecimiento
II.03.00-II.03.23	Red Saneamiento
II.04.00-II.04.23	Red Pluviales
II.05.00-II.05.07	Red Gas
II.06.00-II.06.23	Red Alta y Media Tensión
II.07.00-II.07.23	Red Baja Tensión
II.08.00- II.08.23	Red Telecomunicaciones
II.09.00-II.09.23	Recogida Residuos Urbanos

## B2 PLANOS ORDENACIÓN

### Ordenación Estructural

OE.SNU.00-OE.SNU.05	Suelo No Urbanizable y Afecciones
OE.CLA.00-OE.CLA.05	Clasificación del suelo
OE.EGT.00-OE.EGT.05	Estructura General del Territorio
OE.UG.00-OE.UG.05	Usos y edificabilidades globales

### Ordenación Pormenorizada

OP.CUS.00-OP.CUS.65	Calificación, usos y sistemas
OP.SL.00-OP.SL.05	Sistema local de dotaciones

### Infraestructuras

OI.01.00 - OI.01.23	Red Viaria
OI.02.00 - OI.02.23	Red Abastecimiento
OI.03.00-OI.03.23	Red Saneamiento
OI.04.00-OI.04.23	Red Pluviales
OI.05.00-OI.05.07	Red Gas
OI.06.00-OI.06.23	Red Alta y Media Tensión
OI.07.00-OI.07.23	Red Baja Tensión
OI.08.00- OI.08.23	Red Telecomunicaciones
OI.09.00-OI.09.23	Recogida Residuos Urbanos

## C NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
- 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- 3 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 4 TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS USOS
- 5 TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6 TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN
- 7 TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUELO
- 8 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN
- 9 ANEXO. FICHAS DE DETERMINACIONES

## D ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### D1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: EAEO PGOU LA LÍNEA

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 2 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
- 3 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
- 4 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO
- 5 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- 6 DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 7 EQUIPO REDACTOR

### D2 ANEXO I. PLANOS (CARPETA CON 40 PLANOS)

### D3 ANEXO II. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

### D4 ANEXO III. RED NATURA

### D5 ANEXO IV. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

### D6 ANEXO V. CAMBIO CLIMÁTICO

## E CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS
- 3 NORMATIVA
- 4 FICHAS



**F ANEXOS**

**F1 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD**

- 1 MEMORIA
- 2 CÁLCULOS HIDROLÓGICOS
- 3 CÁLCULOS HIDRÁULICOS
- 4 PLANOS

**F2 ESTUDIO ACÚSTICO**

- A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B INFORME Y ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

**F3 ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO**

**F4 ESTUDIO DE VÍAS PECUARIAS**

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 3 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
- 4 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5 PLANOS VÍAS PECUARIAS

**F5 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**

- 1 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: VIS PGOU LA LÍNEA
- 2 PLANOS AMBIENTALES (40 PLANOS)
- 3 PLANOS SALUD (21 PLANOS)



#### A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO POBLACION VIVIENDA Y SUELO

1.	LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.....	2
1.1	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1.1	Enclave geomorfológico. Clima. ....	2
1.2	RESEÑA HISTORICA. ....	2
1.2.1	La vivienda sin planeamiento. ....	2
1.2.2	Crecimiento urbanístico. ....	4
1.2.3	La vivienda en el planeamiento. ....	5
1.2.4	El Plan Alvear. ....	5
1.2.5	El Plan General de 1985.....	5
1.3	ESTRUCTURA Y DINÁMICA URBANA. ....	6
2.	CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD. ....	6
2.1	1º.- CENTRO CIUDAD. ....	6
2.2	2º.- CONCHAL-CASTILLO. ....	7
2.3	3º.- SAN BERNARDO. ....	7
2.4	4º.- LA ATUNARA. ....	8
2.5	5º.- JUNQUILLO.....	8
2.6	6º.- LA COLONIA.....	8
2.7	7º.- SAN FELIPE-BELLAVISTA. ....	9
2.8	HUERTA FAVA. ....	9
2.9	VELADA. ....	10
2.10	SAN PEDRO-CASTILLO.....	10
2.11	MONDEJAR.....	10
2.12	SAN JOSÉ.....	11
2.13	NUEVAS BARRIADAS. ....	11
3.	EL PATIO DE VECINOS. CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS. ....	13
4.	DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO. ....	15
4.1	ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN. EVOLUCIÓN. ....	15
4.1.1	Evolución de la Población por sexo y grupos de edad.....	17
4.1.2	Estructura de la población.....	18
4.1.3	Movimiento Natural de la Población. Natalidad y Mortalidad.....	19
4.1.4	Movimientos migratorios. ....	20
4.1.5	Crecimiento demográfico en el periodo de 1980 a 2000. ....	21
4.1.6	En resumen:.....	21
4.2	PREVISION DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL. ....	22

4.2.1	Análisis de los desarrollos previsibles en Andalucía 2009–2035. Pirámides de edades en la Comarca.....	22
4.3	ESTRUCTURA DE HOGARES Y UNIDADES DE CONVIVENCIA.....	28
4.4	RESUMEN.....	28
5.	EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS. ....	36
5.1	EL PARQUE DE EDIFICIOS.....	36
5.2	EL PARQUE DE VIVIENDAS. ....	45
5.3	ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS.....	51
5.4	CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA. ....	54
5.5	OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO. . ....	57
6.	ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA. ....	57
6.1	MERCADO DE VIVIENDAS LIBRES.....	57
6.2	EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. ....	58
6.2.1	Datos generales.....	58
6.3	ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO. ....	58
6.3.1	Breve análisis socioeconómico.....	58
6.3.2	Políticas actuales en materia de vivienda protegida.....	59
6.3.3	Circunstancias demográficas.....	59
6.4	CONCLUSIONES.....	60
7.	INFORME ESTADISTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIVIENDA.....	61





## 1. LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.

El pliego de prescripciones técnicas por el que se define el contenido del plan general de ordenación urbanística (PGOU) de La Línea de la Concepción, municipio con relevancia territorial, establece que uno de los documentos que han de conformar la memoria general de dicho documento ha de ser un estudio sobre la vivienda.

Dicho estudio ha de incidir en aquellos aspectos que finalmente permitan cuantificar y cualificar las necesidades de vivienda por las que opta el nuevo plan general.

A tal fin, el presente documento, previo al de aprobación inicial del PGOU, establece la metodología empleada en el estudio de aquellas cuestiones referidas a la vivienda, y cuyas conclusiones justifican el modelo por el que el nuevo planeamiento general apuesta para la cuantificación y tipologías de viviendas que se proponen.

En este sentido, por una parte se analiza la evolución del mercado de vivienda, sus características generales y tipológicas, y por otra parte, se analiza el efecto conjunto de los factores económicos y demográficos de la sociedad linense, por influir decisivamente en el comportamiento de los hogares frente a decisiones sobre la vivienda.

Todo ello, tras una breve pero necesaria introducción en la que se resumen circunstancias básicas de cuya suma resultan los tipos de vivienda con los que cuenta la ciudad al día de hoy, y que, en cualquier caso, hay que tener en cuenta para previsiones futuras.

### 1.1 INTRODUCCIÓN.

Toda ciudad, y en consecuencia las características de sus viviendas, no son sino el resultado de la suma de múltiples circunstancias. El análisis del enclave geomorfológico, de las peculiaridades del clima, de las circunstancias históricas, socioeconómicas, políticas (...), son decisivas para poder comprender el porqué del patrimonio edificado, y también son de interés e importancia para la planificación futura. Así pues, parece necesario realizar una breve introducción en la que se resuman estas circunstancias.

#### 1.1.1 Enclave geomorfológico. Clima.

La Ciudad de La Línea se levanta en el extremo sur de la Península Ibérica, al pie de una de las míticas Columnas de Hércules que en la Antigüedad marcaban los límites del Mundo Conocido. Esta enorme planicie arenosa, de apenas cuatro metros sobre el nivel del mar, sólo se ve alterada por pequeños arroyos que discurren entre las

discretas alturas de Cerro Alto, el Puerto del Higuerón y Sierra Carbonera; la cual, con sus trescientos diez metros, planta cara desde el norte a la escarpada pared gris del antiguo Monte Calpe que se alza en el extremo sur del término. Las costas del istmo linense son bañadas a poniente por las aguas de la Bahía de Algeciras y a levante por el mar Mediterráneo abierto.

Dentro de su término municipal se distinguen por tanto tres zonas bien diferenciadas: la llanura de istmo, la alineación montañosa de la Sierra Carbonera y la costa.

Si fundamental es la peculiar localización geomorfológica, el clima es el segundo factor en importancia. La Línea posee uno de los climas con menos variación de temperatura entre mes más frío y mes más cálido en toda España. La temperatura media anual ronda los 19 °C. A pesar de ello, las grandes rachas de viento en invierno bajan la sensación térmica y en verano la humedad la aumenta. Las precipitaciones anuales son de 646 mm y se concentran entre octubre y marzo. Son relativamente abundantes pero algo secas comparadas con ciudades colindantes como Algeciras (950 mm), San Roque (800 mm) o Los Barrios (950 mm). Las horas de sol anuales rondan las 2.900 horas y la humedad suele ser alta rondando el 74%.

### 1.2 RESEÑA HISTORICA.

#### 1.2.1 La vivienda sin planeamiento.

También, con brevedad, conviene realizar una reseña sobre la evolución histórica de los asentamientos.

Existen en la comarca restos que confirman la presencia de grupos humanos en el Paleolítico Inferior. Fueron clanes Neanderthalenses del Paleolítico Medio que, hace 50.000 años, ocupaban las cuevas de las inmediaciones. Los primeros humanos que, con toda seguridad, dejaron sus huellas en el istmo linense. El hallazgo en yacimientos cercanos de huesos de osos, ciervos, así como de hachas, cuchillos, raspadores, ..., avalan esta afirmación.

Posteriormente y en su calidad de límite oriental de la Bahía de Algeciras, el istmo sería testigo impasible de las primeras incursiones de navegantes que, desde Oriente, llegaron a la zona sur peninsular en busca principalmente de estaño y plata. Ya en el año 800 a.C. el interés en el control de la producción de metales y de las rutas comerciales atraerían hasta estas aguas a fenicios, griegos y cartagineses.



En el siglo II de nuestra era los romanos fundarían la ciudad de Carteia cuya influencia a todos los niveles se dejaría sentir por toda la zona. Durante gran parte de la Edad Antigua las ricas pesquerías cercanas llevarán al istmo linense a conocer sus primeros asentamientos dedicados principalmente a la industria de las salazones. La crisis comercial del siglo III y la presión de pueblos del norte de África terminaron uniando la decadencia de este territorio a la del resto del Imperio.

A mediados del siglo VI, el territorio conocería un breve período de dominio bizantino para quedar definitivamente integrado en el reino visigodo, permaneciendo estable hasta la llegada del Islam.

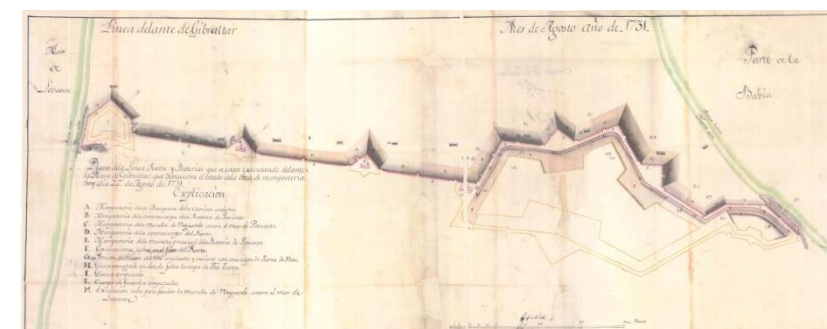
En el año 711, los musulmanes mandados por Tarik Ben Zayar penetraban en la península. Poco después, atravesaban el istmo terminando por dar nombre al conocido Peñón. Los terrenos del istmo, ocupados por explotaciones agrícolas y ganaderas que subsistían junto a un asentamiento de pescadores, se mantendrían durante ochocientos años adscritos a diferentes circunscripciones territoriales fundamentalmente dentro de Al-Ándalus y el Reino de Granada.

A lo largo de los siglos XIV y XV el istmo fue escenario de importantes operaciones de cerco que ejércitos cristianos unas veces, musulmanes, magrebíes o granadinos otras, establecieron para conseguir o recuperar el control de la Plaza de Gibraltar.

Esta condición de zona de guerra provocaría que, ya desde comienzos del siglo XIV, la zona terminase por quedar prácticamente despoblada a causa de emigración de los antiguos agricultores y pescadores allí establecidos. Los Reyes Católicos consiguieron anexionar el territorio en 1502 y, seguidamente, concedían al común de los vecinos del Campo de Gibraltar, la propiedad real y legal de los arenales y baldíos del mismo, en pago de los servicios prestados durante la reconquista del Reino de Granada. Se abrió un período de prosperidad durante el cual el istmo volverá a recuperarse para la agricultura con viñedos que se extendían hasta la misma base del Peñón; las viviendas de los pescadores vuelven a sus costas y se explotan canteras y caleras. La prosperidad y tranquilidad reinante en la zona sólo se vería truncada por las incursiones de los piratas turcos y berberiscos que se extendieron a lo largo de los siglos XVI y XVII.

A principios del siglo XVII bajo el reinado de Felipe III, en prevención de éstas, se puso en práctica un sistema defensivo del que formaba parte una red de puestos de vigilancia costera a base de Torres Vigía o Almenaras. De las tres torres que originalmente

estaban emplazadas en el istmo, sólo se conserva la denominada Torrenueva, hoy por hoy la construcción más antigua ubicada en el término municipal. Con la ocupación británica de Gibraltar durante la Guerra de Sucesión Española a comienzos del siglo XVIII, se sentarían las bases de la futura Partida de Nacimiento de la actual población de La Línea de la Concepción; ya que, al mismo tiempo que la superficie del futuro municipio linense quedaba grabada a fuego por las granadas de la Artillería Real inglesa, sobre las primeras posiciones artilleras (levantadas en el istmo en 1704) se alzaría luego una magna obra de ingeniería militar, la llamada Línea de Contravalación de la Plaza de Gibraltar, un diseño táctico de auténtica vanguardia en su época cuyas proporciones podemos intuir hoy gracias a las ruinas que se conservan del que fue uno de sus mayores baluartes: el Fuerte de Santa Bárbara, bautizado así en honor a la Patrona del Arma de Artillería.



Fueron muchos los regimientos reales que guarnecieron sus murallas, banquetas y baterías durante los numerosos duelos artilleros escenificados en el istmo a lo largo del siglo XVIII.

A comienzos del XIX, la circunstancial alianza anglo-española que propició la invasión Napoleónica, se traduciría en la sentencia de muerte para aquella primera Línea artillera. Enfrentados a la posibilidad de que los franceses pudieran llegar a utilizarla para asediar Gibraltar, en 1810 las autoridades españolas autorizaban su desmantelamiento. Ya entonces existía un pequeño núcleo de civiles asentados en edificaciones provisionales a los que se conocía como los habitantes de La Línea.

Junto a ellos fue asentándose y desarrollándose un pequeño núcleo de población compuesto a base de gentes venidas de las provincias cercanas y del interior, extranjeros expulsados de Gibraltar, emigrados italianos procedentes de las costas mediterráneas,... Muy pronto, además de los que ocupaban las inmediaciones de La Línea se podrían distinguir los agricultores del Zabal, las barracas de pescadores de la





Atunara, o los ganaderos de la Pedrera,... Dentro del Municipio de San Roque, este núcleo era identificado como el Punto de la Línea.

La progresiva relajación de las severas restricciones militares que dificultaban el asentamiento en los terrenos del istmo permitió que, poco a poco, las barracas de caña comenzaran a ser lentas pero progresivamente sustituidas por edificaciones de carácter más estable. Esto no dejaría de imprimir su huella urbanística a la futura ciudad con un trazado ajeno en gran medida a cualquier concepto de planificación. Desde los años finales del siglo XIX y sobre todo a comienzos del XX, se produciría un importante incremento de población debido sobre todo a la llegada de colonos para cultivar terrenos cedidos por las autoridades militares, el incremento de las actividades comerciales destinadas a cubrir las necesidades del vecindario, y guarnición de la colonia británica y las crecientes necesidades de mano de obra que Gibraltar registraba con objeto de atender su puerto e infraestructura.

Llevada por el dinamismo y carácter emprendedor de una población joven y en claro proceso de crecimiento, en el denominado Punto de la Línea pronto arraigó la idea de buscar su propio futuro. Durante el reinado de Isabel II, sus vecinos consiguieron que le fuese reconocida una alcaldía pedánea dentro de San Roque.

Convencidos de su viabilidad económica y tras un arduo proceso, en 1871 conseguirían que se diese por fin sanción legal al nacimiento de la nueva Villa de La Línea de la Concepción. Por último, el Rey Alfonso XIII le concedía el título de Ciudad en 1913.

### 1.2.2 Crecimiento urbanístico.

Hasta 1870, las edificaciones existentes en el término municipal de La Línea de la Concepción consistían básicamente en alojamientos compuestos de materiales fácilmente destruibles, cuando las necesidades militares así lo exigiesen y reparación de las ya existentes. Posteriormente, y a partir de 1870, tal prohibición queda derogada permitiéndose en adelante la construcción de edificios de mampostería y de barracas que absorbían la afluencia continua de ciudadanos llegados hasta La Línea. En el momento de la creación del Municipio, el núcleo de éste estaba formado por las referidas viviendas que comprendían a su vez la mayor parte de las calles que hoy día conforman el centro urbano, las cuales solamente se hallaban iniciadas por aquel tiempo. Este “centro urbano” se encontraba rodeado de numerosos huertos cuya delimitación formaba rudimentarias calles, callejones, delimitados por vallados de pitas, chumberas, maderas o cañas, la mayoría siguiendo las lindes de los citados huertos, provocando todo ello una gran irregularidad en el trazado de las calles. El panorama urbanístico de aquel entonces se completaba con las barriadas de San Felipe, Los

Portugueses, San Pedro de Alcántara y la Tunara y posteriormente con la incorporación de las barriadas de San Bernardo, El Conchal y La Colonia.

La tipología edificatoria existente eran chabolas construidas con materiales como latas, cartones y barracas con ligera cimentación y techumbres de madera. La disposición de las barracas compartiendo el uso común de los pozos y “servicios” fue dando lugar a los conocidos patios de vecinos.

A partir de 1900, el Ayuntamiento de la ciudad, consciente de la irregularidad en la construcción como en el ornato de las mismas, mediante sucesivos bandos ordena a la población de La Línea la eliminación paulatina de las barracas, construcciones de maderas, sombreros, etc del núcleo de la población. Paulatinamente van desapareciendo las mismas, floreciendo las edificaciones de más de una planta, que van cambiando la fisonomía de la ciudad en progresiva evolución, prestándose, en tal sentido, mucha más atención al aspecto de ordenación urbana y mejora de las vías públicas.

Asimismo, se fueron adoptando distintas medidas por parte del Ayuntamiento en orden al empedrado paulatino de las calles, acción ésta que se consiguió con la aportación tanto del propio Ayuntamiento como de los vecinos de las distintas calles, hechos éstos que suponían en la mayoría de los casos un gran esfuerzo económico. Toda esta labor urbanística se va completando con la construcción de paseos y plazas entre las que cabe destacar la Plaza de la Iglesia y construcción de la misma, Plaza del Obispo, Plaza de Fariñas, etc.,

La expansión de la ciudad entonces pasaba por la ocupación de los terrenos pertenecientes en su mayoría al Ramo de Guerra. Así en 1912, se solicita al Ramo de Guerra los terrenos sitos en la Barriada de San Felipe, al Gobierno de su Majestad la franja de terreno existente entre la calle Alfonso XIII hasta el Mar de Levante y desde la alameda de La Banqueta hasta la calle Vista Hermosa, como una parcela de terreno perteneciente al Ramo de Guerra a espaldas de los pabellones militares destinada a la construcción de un Parque y edificios públicos.

Posteriormente se solicita en 1926 la cesión de los terrenos correspondientes a la Explanada y demás comprendidos en el núcleo de la población delimitados dentro de la denominada zona de guerra, terrenos situados en los alrededores de la Comandancia Militar y Cuartel de Carabineros, Banquetas del Castillo de Santa Bárbara y calle Vista Hermosa. Asimismo, se adquirieron terrenos para la construcción



del Instituto Menéndez Tolosa, Escuela de Formación Profesional “Virgen de la Esperanza”, Juzgados Municipales y Correos y Telégrafos.

Prosiguiendo con las mejoras urbanísticas, en 1929 se decide por el Ayuntamiento realizar obras de hormigonado en distintas calles de la ciudad, dotando a las calles en cuestión, asimismo, de red de distribución de aguas y alcantarillado; todo ello consecuencia del incremento del tránsito y tráfico en la ciudad, con el establecimiento de los Servicios de Autobuses Urbanos.

Tras el paréntesis de la guerra, el desarrollo urbanístico de la ciudad anduvo de forma más lenta, debido a las circunstancias precarias por las que atravesaba el país; una de las actuaciones urbanísticas de interés fueron las 25 viviendas protegidas en 1948 en la Avda. Menéndez Pelayo junto a la calle Pavía que aproximaban de este modo el núcleo de la Barriada de la Atunara al casco urbano. Desde 1950 en adelante se prosiguen las obras de urbanización de la Explanada, obras de urbanización de la Avenida del Mar, establecimiento del Servicio de Recogida a Domicilio de Basuras y Residuos.

### 1.2.3 La vivienda en el planeamiento.

A partir de 1960, se acomete un amplio proyecto de pavimentación de vías públicas con aglomerado asfáltico, instalación de elementos de ornato público en la Plaza Fariñas y proliferación de una intensa promoción de viviendas por particulares que se acogen al Plan Nacional de Vivienda de 1961. En 1963 se procede a la construcción de las 1000 viviendas UVA en los terrenos denominados Junquillos, hecho éste que contribuyó al cambio del aspecto urbanístico y social de la zona.

Con la aplicación de un programa de medidas para la Comarca del Campo de Gibraltar en 1965 se logra dotar de un impulso urbanístico a la ciudad hasta entonces insospechado. La evolución urbanística de la ciudad se traduce en obras de pavimentación de vías públicas, previas las de ampliación de las redes de saneamiento, y distribución de agua potable, obras de acerado, alumbrado, eliminando de este modo multitud de calles que hasta la fecha eran verdaderos arenales. En 1965 son ultimadas las obras de urbanización de la zona comprendida por la Avda. del Mar, Paseo Andrés Viñas, Paseo de la Inmaculada y Paseo Cornisa, instalaciones del Club Náutico, Balneario y accesos al muelle Pantalán sobre la Bahía. Asimismo, se reforman los Jardines Municipales y se crea un Parque Infantil en La Velada así como la inauguración de la Ciudad Deportiva.

En 1967 se promocionan el Grupo de Viviendas de Huerta Fava y Enmedio, las 100 viviendas en calle Padre Pandelo, 216 en calle Blanca de los Ríos y 244 en calle Prim y Avda. María Guerrero. Igualmente, se prosigue con el acondicionamiento del Camino de La Atunara a Punto Ribot, de la Avda. María Guerrero para enlazar con la carretera del Puerto del Higuero, construcción de viales en el Polígono Industrial Campamento La Línea, creación de nuevos templos parroquiales, centros escolares, centros de enseñanza media y laboral, cuarteles de la Guardia Civil y Policía Nacional.

### 1.2.4 El Plan Alvear.

Al amparo del Plan Alvear de 1969 la ciudad empieza a desarrollarse contando por primera vez con una planificación previa. Datan de esa época los siguientes edificios, entre otros:

Torre de la Plaza de la Constitución.

Edificio “Cuevas” de la Avda. Banqueta.

Barriada de Calderón de la Barca

60 vvdas. de Plaza de la Constitución.

Barriada de San Felipe.

Edificaciones de Ladrillo visto en calle San José con esquinas a Muñoz Molleda e Isaac Peral.

Torres de calle Olivo y Gabriel Miró.

### 1.2.5 El Plan General de 1985.

Ya en desarrollo del Plan General de 1985 se procede a una renovación de la trama urbana y al desarrollo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable Programado Transitorio y de Ensanche. En tal sentido se urbanizan y edifican bolsas de suelo vacantes como Rosales Gibraltar, Los Olivos y Punto Ribot.

Igualmente y aunque no estaba prevista en el Plan General de 1985 se ejecutan, en la década de los noventa, dos Actuaciones Urbanísticas de fuerte impacto en la ciudad, como son la construcción y urbanización de los terrenos de una Gran Superficie Comercial y la construcción del Puerto de la Atunara.

Por otro lado, los suelos urbanizables turísticos empiezan a desarrollarse hasta el punto de que algunos en la actualidad están prácticamente al cien por cien de sus posibilidades edificatorias. En el sentido expuesto, se inician los procesos edificatorios en Venta Melchor, Santa Margarita y Alcaidesa Playa.



A lo largo del año 2002, se tramitan por un lado el Plan Parcial del Sector Alcaidesa Cortijo y el Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14C-03 "Torrenueva".

El Programa de Actuación Urbanística aludido inicia una concepción de los suelos turísticos que el presente Plan General viene a plasmar y que consiste en la protección integral de la playa de Levante, una primera línea edificatoria dedicada a hoteles y una posterior con un uso residencial de baja densidad. Todo ello, con un criterio de respeto al medio ambiente y sostenibilidad.

### 1.3 ESTRUCTURA Y DINÁMICA URBANA.

El problema habitual respecto a la vivienda en la ciudad de La Línea de la Concepción debería entenderse desde diversos puntos de vista:

1º.- Existen numerosas zonas de la ciudad en la que el concepto de vivienda ha devenido a infravivienda. Existen zonas como La Atunara, La Colonia, etc, que poseen un parque de vivienda que, por distintas razones, no reúnen condiciones en cuanto a higiene, salubridad y ornato.

2º.- Otras de las razones que acentúan la problemática de la vivienda en la ciudad radica en la especulación de valores inmobiliarios que se desató en la primera década de los dos mil.

Si a ello unimos que muchos vecinos de La Línea, a la vista de las expectativas creadas por la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, hayan decido no enajenar sus posesiones a distintos promotores de la ciudad, que pudieran favorecer la construcción de un parque de vivienda totalmente renovado, motivada por una posible revalorización de sus inmuebles a resultas de las nuevas determinaciones urbanísticas más favorables consecuencia de la citada Revisión, nos encontramos en un mercado inmobiliario en el que el desajuste entre la oferta y la demanda es considerable.

3º.- Otras de las razones que han influido en el hecho de que la ciudad de La Línea de la Concepción no esté dotada de un parque de viviendas joven es la falta de disciplina urbanística. Esta circunstancia ha propiciado que los ciudadanos se olviden de sus deberes legales de conservación de inmuebles y solares y por ello son muchas las edificaciones que muestran falta de ornato y conservación que han favorecido el deterioro progresivo de las mismas e incluso las situaciones de ruina. Igualmente, la falta de disciplina urbanística ha favorecido la proliferación de edificaciones ilegales en la zona del Zabal, hecho éste que se ha ido acrecentando con el paso del tiempo y con

la apatía política de las Corporaciones Municipales en orden al cumplimiento de la legalidad urbanística.

4º.- Para finalizar, en muchos inmuebles existen además problemas relacionados con la herencia y la emigración.

Son muchas las edificaciones y solares de la ciudad que se ven abocados a permanecer de forma continuada en un estado de "letargo" causado por los problemas de entendimiento existente entre los distintos herederos que comparten la titularidad de los mismos, lo cual impide ciertamente su colocación en el mercado para acrecentar la oferta y ajustar el mecanismo normal del mismo. Si a ello le unimos el hecho de que muchos de sus titulares se encuentran emigrados a países que acogieron la corriente emigratoria de la época dictatorial y en paradero desconocido, la dejadez se hace palpable en el estado de muchas edificaciones de la ciudad.

## 2. CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD.

Antes de realizar una descripción pormenorizada de los distintos barrios vecinales que componen la ciudad desde el punto de vista urbanístico, y en lo que respecta a la clasificación funcional que existe en la misma, podemos distinguir dos zonas bien diferenciadas con independencia de las injerencias que entre una y otra pudieran existir.

En primer lugar distinguimos una zona que podríamos clasificar económicamente como industrial – servicios orientada claramente a actividades económicas. En ella se incluyen zonas como el centro comercial y los Polígonos Industriales del Zabal y Manuel de Falla.

Por otra parte, el resto de las zonas de la ciudad podríamos clasificarla funcionalmente como residenciales, toda vez que la mayoría de inmuebles está destinados a dicho fin. Las zonas comprendidas bajo esta clasificación son los barrios tradicionales y nuevas áreas de expansión de la ciudad entre las que destacan Punto Ribot, Rosales Gibraltar,

### 2.1 1º.- CENTRO CIUDAD.

Alcaidesa, etc.

#### 2

El centro urbano o histórico de la ciudad es la zona donde se produce mayor acumulación de servicios. En él encontramos la mayoría de los comercios que nutren la economía del municipio y, en consecuencia, zona de mayor actividad terciario comercial.





El núcleo de población y parque de viviendas que componen esta zona podríamos conceptuarlo como heterogéneo, dado que es la zona de mayor disparidad edificatoria, consecuencia ineludible del obligado paso del tiempo, que ha propiciado la demolición de antiguas viviendas de una planta, patios de vecinos, etc y es ahí donde se producen las mayores discrepancias edificatorias, a diferencia de otros sectores de la ciudad de reciente nacimiento donde el desarrollo urbanístico es mucho más homogéneo y consensuado. Este cambio paulatino en el tiempo ha favorecido que la tipología edificatoria del casco histórico del centro de la ciudad, edificaciones de una planta, vaya sustituyéndose por bloques de pisos. A medida que nos vamos acercando a la corona exterior del centro ciudad, la edificación se va tornando mucho más homogénea y la mezcla de usos residencial con terciario comercial que se da en la zona centro se vuelve mucho más a favor del primero de ellos.

Por otro lado, aún persisten muchas zonas del centro que albergan construcciones viejas y ruinosas que no hacen sino acrecentar la falta de homogeneidad aludida en el presente apartado.



## 2.2 2º.- CONCHAL-CASTILLO.

La barriada del Conchal Castillo ha sido una zona históricamente de población humilde, y por ende la tipología edificatoria de la misma refleja tal carácter. Las edificaciones que la constituyen principalmente, en sus inicios, son chabolas y barracas que proliferan por la zona sin orden ni concierto.

Al día de hoy, las nuevas edificaciones que nacen, reúnen los requisitos necesarios para considerarlas habitables.

La proximidad de la zona al litoral de Levante así como de las expectativas creadas por la Revisión del Planeamiento han hecho surgir en la zona perspectivas de revalorización de los inmuebles existentes. La cercanía a la playa y al centro son también factores de valoración.

Es predominante el régimen de propiedad y las dotaciones de infraestructuras y equipamiento son deficientes. Existe una gran cantidad de solares. Está afectada por un Plan Parcial, El Conchal, que en la actualidad se encuentra en vías de desarrollo y paralizado por la crisis.



## 2.3 3º.- SAN BERNARDO.

La zona de la barriada de San Bernardo es otra de las zonas que podríamos conceptuar como históricas de la ciudad de La Línea de la Concepción. La mayoría de las edificaciones son de promoción pública y albergan a un nutrido sector de la población linense.

La densidad edificatoria de la zona es bastante alta, combinándose la edificación de viviendas de dos plantas con la edificación en bloque. Actualmente, la zona se encuentra desde el punto de vista edificatorio totalmente colmatada, y son pocas las licencias que durante los últimos años se ha otorgado para edificaciones de nueva planta para la zona. La zona sufre una importante merma y déficit de equipamientos. En lo que respecta a los usos predominantes de la zona, concluir que el residencial es el predominante coexistiendo mínimamente con el terciario comercial.





## 2.5 5º.- JUNQUILLO.

En lo que respecta a la zona del Junquillo, los tipos de viviendas que encontramos en esta zona son las denominadas Unidades Vecinales de Absorción (UVAS) y residencial en bloque, edificaciones que se encuentran sometidas a protección oficial.

La zona prácticamente se encuentra en situación de marginalidad. El hecho de no ostentar la titularidad de las viviendas, provoca que el cumplimiento de los deberes de conservación por parte de los inquilinos de esta zona haya sido desde su creación inexistente. Son pocas, por no decir ninguna, las políticas encaminadas desde las distintas Administraciones destinadas a fomentar la conservación de estas viviendas.

Atendiendo al grado de equipamientos, espacios libres, zonas verdes, etc que posee la zona, quizás sea una de las barriadas de la ciudad que mayor número de ellos presenta, pero el poco interés de la vecindad por su conservación y mantenimiento para realizar un buen uso de los mismos ha provocado que cualquier intento de preservación de éstos por la Administración Local haya sido prácticamente ineficaz

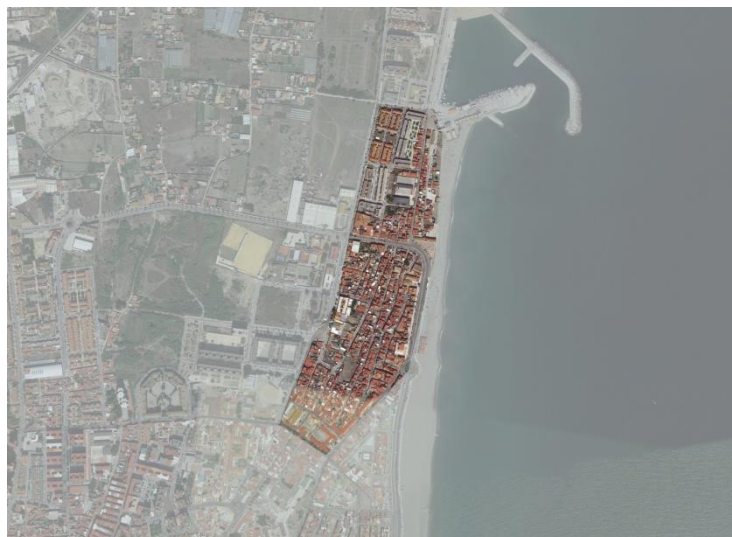


## 2.4 4º.- LA ATUNARA.

Al igual que la zona anteriormente citada, la presente barriada es de las que se califican como históricas y ha sido el barrio pesquero por excelencia de la ciudad.

Sin embargo, la tipología edificatoria de la misma es bien distinta a la anterior. Sobre la misma se asientan y predominan edificaciones de dos plantas que normalmente provienen de la autoconstrucción, que con el paso del tiempo y la falta de disciplina urbanística han devenido en deterioro.

Además del uso residencial como obviamente ha quedado expuesto, éste coexiste con el terciario comercial, en un porcentaje más amplio que en el anterior apartado, dedicado a la hostelería y en concreto a los establecimientos de restauración del tradicional y popular “pescaíto frito” de la ciudad.



## 2.6 6º.- LA COLONIA.

Desde sus orígenes, la barriada se ha distinguido claramente por albergar usos residenciales compartidos incluso con agrícola, toda vez que en sus inicios existían huertas en la zona. Las edificaciones tradicionales de la zona son edificaciones de una





o dos plantas a lo sumo, acompañadas últimamente por las edificaciones en bloque que se han construido durante los últimos años en la parte más cercana al litoral de la Playa de Poniente.

Como ocurriera en otros barrios de la ciudad, San Bernardo y La Atunara, el nivel de equipamientos para la zona es muy bajo e igualmente ocurre con el nivel de infraestructuras.



## 2.7 7º.- SAN FELIPE-BELLAVISTA.

La tipología edificatoria para la zona es la de residencial en bloque con altura considerable, lo que provoca que la densidad edificatoria de la zona sea bastante elevada.

Estas construcciones son relativamente modernas, aunque en el año 2002 se acometieron obras de restauración encaminadas a la conservación y mantenimiento de las mismas.

El nivel de espacios libres y zonas verdes podríamos calificarlo como óptimo y su conservación es bastante buena.

Asimismo, el nivel de equipamientos es bastante elevado, dada la proximidad a la zona por ejemplo de la Estación de Autobuses, Ayuntamiento, Jardines Municipales, Parque Princesa Sofía, etc.

Igualmente, en lo que respecta a infraestructuras de la zona, podríamos calificarlas como inmejorables. Es palpable la cercanía de la Avda. Príncipe de Asturias, Avda. del Ejército y resto de avenidas que circundan la zona que se caracterizan por su gran amplitud, fluidez de tráfico y facilidad en las comunicaciones.



## 2.8 HUERTA FAVA.

La barriada de Huerta Fava es otra de las barriadas singulares de la ciudad. Sus orígenes hay que situarlo dentro del parque de viviendas sometidas a régimen de protección oficial de la década de los cincuenta-sesenta.

Su situación es bastante buena y la conservación de las mismas a lo largo de su vida hay que calificarlas como aceptables. Al igual que ocurre con la barriada de San Felipe Bellavista, por ejemplo, la zona goza de bastantes espacios libres y zonas verdes para el disfrute de sus vecinos que, por regla general, han sido cuidadas a lo largo de su vida.

Por otra parte, el nivel de equipamientos que se encuentran en la zona es alto, piénsese en la cercanía de los Centros de Enseñanza de Huerta Fava, Salesianos, Instituto de Enseñanza Mediterráneo, Mercado de Abastos, Comisaría de Policía Nacional, etc.





La barriada de San Pedro podríamos definirla como una de las más antiguas de la ciudad y en la que no se ha producido una renovación continuada de la edificación. En general presenta un aspecto descuidado.

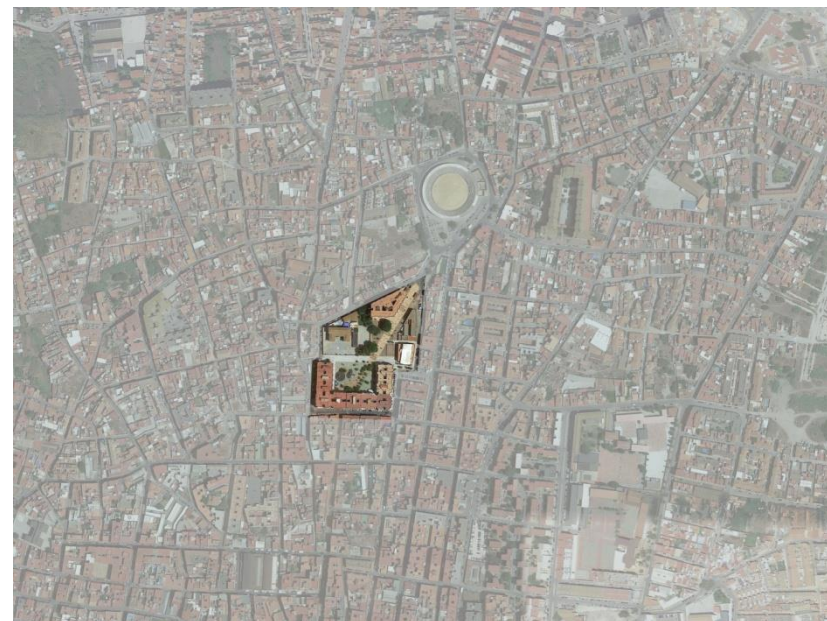
En lo que respecta a la dotación de equipamientos ésta es mínima y las infraestructuras están sensiblemente deterioradas. Buena prueba de ello son las continuas reparaciones que hay que realizar sobre el asfaltado, saneamiento, etc.

En Castillejos, igualmente, obedece a un cuadro de viviendas de la misma tipología que las pertenecientes a San Pedro y, dada la proximidad de la zona, se vierten las mismas consideraciones que para el barrio de San Pedro.

## 2.9 VELADA.

El barrio de la Velada se conceptúa como uno de los barrios nuevos aunque no por ello deja de ser de los tradicionales y castizos de la ciudad. La anterior afirmación se puede realizar a resultas de las nuevas edificaciones, preferentemente residencial en bloque, que en el mismo se han ido asentando sobre todo a partir de la década de las ochenta en adelante.

Igualmente, hay que destacar que la zona se encuentra bien dotada en lo que respecta a equipamientos, algunos de nueva edificación y caben reseñar entre otros el Teatro Municipal, Plaza de Toros, Colegio Público La Velada, etc.



## 2.10 SAN PEDRO-CASTILLO.



## 2.11 MONDEJAR.

Barriada con predominio de bloques en asociación lineal con cinco plantas de altura dominante y trece plantas de altura máxima. Suficientemente dotada de espacios libres.







## 2.12 SAN JOSÉ.

La barriada de San José se caracteriza por dos zonas bien diferenciadas. La primera de ellas la constituye el núcleo de residencial en bloque construidas en los primeros inicios de la barriada y las edificaciones antiguas de una planta. La segunda de ellas surge a raíz del desarrollo del Plan Parcial “Rosales Gibraltar” contemplado en el Plan de 1985, que propicia la expansión de la barriada con la construcción de viviendas de nueva planta y residencial en bloque. Destacar que algunas edificaciones circundantes de la barriada presentan un estado deficiente.

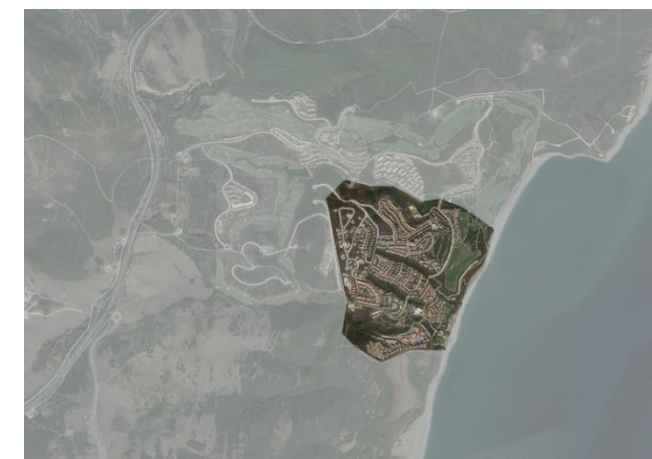
La zona se encuentra infradotada de equipamientos, siendo sólo destacable la Iglesia de San José y algunos espacios libres existentes consecuencia del desarrollo del planeamiento anteriormente citado.



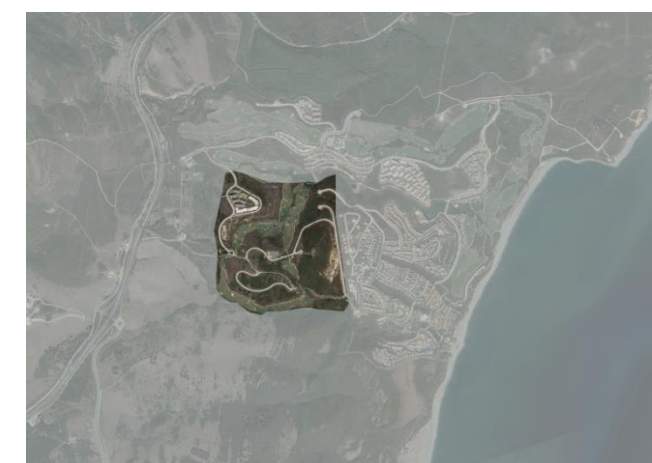
## 2.13 NUEVAS BARRIADAS.

La zona de Punto Ribot se constituye dentro de los asentamientos de nueva creación surgidos en el término durante los años 90.

La tipología edificatoria que caracteriza la zona es una mezcla de residencial en bloque con unifamiliar adosada, con cierto predominio de ésta última sobre la primera de ellas. Se compatibilizan en la zona los usos residenciales con el terciario comercial. La zona cuenta con excelente accesibilidad y entre ellas cabe destacar la carretera del Higuerón y Avda. Cartagena. En lo que respecta a los equipamientos se encuentra bien dotada toda vez que proviene del desarrollo del Plan Parcial 07A.01.01 “Punto Ribot”. Otras zonas como Santa Margarita, Venta Melchor, Alcaidesa Playa, Alcaidesa Cortijo y Torrenueva son fruto del desarrollo de planes parciales. En ellas predominan las tipologías adosadas y aisladas, y se encuentran equipadas con los estándares del Reglamento de Planeamiento.



Alcaidesa Playa.





Alcaidesa Cortijo



Santa Margarita



Punto Ribot



Torrenueva



Venta Melchor



### 3. EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTONICAS.

El patio de vecinos y las casas de una sola planta eran las edificaciones más frecuentes en La Línea de la Concepción a mediados del siglo XX. Como consta en el libro *Los patios vecinales linenses*, de Joaquín Cobos Romero, "el aumento casi masivo y constante, en las primeras décadas de esta ciudad, provoca una población flotante y vegetativa que condujo a la necesidad de acomodar y albergar esta población, mediante un sistema constructivo rápido y liviano (dadas las limitaciones militares y fiscales de la época), apoyándose, sin duda, en el viejo modelo moruno del corral o adarve, tan ampliamente introducido en Andalucía".

El patio, formado por una serie de apartados o partidos agrupados alrededor de un espacio común o patio que las familias comparten junto con los servicios, es por tanto la unidad básica y tradicional de vivienda en La Línea.

La estructura básica está formada por una construcción perimetral de una o dos crujías a la cual se van adosando cobertizos o añadidos. La casa-patio consigue la doble imagen interior-exterior que la caracteriza.

El interior es el lugar de relación en su más amplio sentido, los vecinos conviven en él presididos por el pozo, hoy en desuso y en él se desarrollan todas las actividades domésticas. El quehacer diario, la charla, el descanso, se reparten entre los rincones y recovecos que los cobertizos, arbustos y macetas han creado en el patio convirtiéndolo así en una vivienda común al aire libre.

Las escaleras exteriores, los miradores salientes, las ventanas huecos y puertas en mil tamaños y proporciones diferentes, las carpinterías, acabados y materiales de todo tipo y origen, muestran el ingenio y maña de cada vecino. Es la autoconstrucción en su más clara y libre expresión.

La variedad, colorido y pequeñas formas del interior contrastan con la seriedad, orden y verticalidad y frontalidad del exterior. Los huecos se regularizan en tamaño y situación, se ordenan unos encima de otros y se alinean. Las plantas bajas repiten el binomio puerta-ventana y las plantas altas, donde las hay, el ventana-balcón.

Las características del número de crujías, ordenamiento dentro del patio y número de plantas son muy variables, sin embargo se pueden establecer algunos invariantes: cada crujía supone una banda de habitaciones y cuando hay más de una, las habitaciones se adosan una a otras no existiendo el pasillo.

El límite exterior de la casa-patio es fijo, su crecimiento es hacia adentro controlado por los propios vecinos, ganando espacio al patio y siendo siempre construcción ligera (cobertizos, etc.).

La distribución de las piezas de la vivienda es lineal en una sola banda o en dos según el número de crujías y se completa con la cocina y servicio; el acceso es directo desde

el patio o a través de la demás habitaciones. En los patios de más de una planta el esquema anterior sigue igual y el acceso se hace a través de galerías abiertas.

La estructura portante, cimentada en zanja corrida, es de muros de piedra con mortero de cal o barro y de un espesor aproximadamente de 50 cms. Estos muros forman la fachada exterior e interior y la separación longitudinal de las habitaciones. Las separaciones transversales están formadas por tabiques de ladrillos de espesor variables. Los forjados y cubiertas son de viguería de madera y falsos techos de yeso y cañizos. Los tejados se forman con teja árabe tomada con mortero. Las solerías son de piedra de Tarifa y baldosas cerámicas. En cocinas y aseos y cobertizos se usan todo tipo de materiales y maneras de construir (albañilería, carpintería y elementos metálicos) propios de la autoconstrucción.

Las fachadas son planas con más rígida composición de huecos. Las ventanas, siempre rectangulares y de constante proporción tienen unas dimensiones aproximadas de 0,9-1,20 m. de ancho por 1,50-1,60 m. de alto. Las puertas son de forma rectangular variando el dintel, la proporción también es constante y las dimensiones aproximadas son de 0,9-1,20 m. de ancho por 2-2,20 m. de alto.

Se pueden fijar tres módulos bases que son cada uno una vivienda y cuya repetición y adosamiento forman el patio. El primero se compone de una sola pieza (dormir, comer-estar) y la cocina, en el segundo y tercero las piezas son dos (dormir y comer estar) diferenciándose en que en el segundo caso las habitaciones están una detrás de otra y en el tercero están una al lado de otra.

La repetición de uno sólo de estos módulos o su combinación da la amplia gama existente de casas patio.

Una circunstancia muy frecuente en el municipio es la existencia de núcleos familiares secundarios, es decir, la acumulación en la familia de los padres del hijo recién casado, sobre todo en las clases más bajas, donde el acceso a una nueva vivienda es muy difícil por la falta de medios económicos.

En los años 50 del siglo pasado se contabilizan más de 70 patios de una sola planta o de dos. El subsuelo arenoso, con un nivel freático muy alto, limitaba entonces la altura de las construcciones. Los patios de dos plantas, casi en su totalidad, tienen un trazado rectangular, mientras que los de una sola planta se acomodan al solar o terreno existente.

Respecto al aspecto sanitario, en su mayor parte, disponía de uno o dos retretes comunes (cuartitos se denominaban aquí), un pozo para el abastecimiento de agua potable (a veces bastante salobre) y, en algunos patios del centro de la población y ya en fechas más recientes, disponían de un grifo con agua corriente, asimismo bastante salobre, proveniente de unos depósitos elevados existentes en unos terrenos cerca del Hospital Municipal.





Los patios fueron la base de la convivencia ciudadana en buena parte del siglo XX en La Línea. En los patios había de todo, desde buen ambiente plasmado en fiestas y celebraciones hasta malas relaciones pasando por estrecheces y molestias de lo más variadas. Cada patio, además, llevaba un nombre característico.

Las casas tenían una cocina con la hornilla y una habitación interior que servía de salón; algunos, los menos, tenían un cuarto de baño (de uralita, por supuesto) y dormitorio de todos.



#### 4. DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO.

En este apartado se analizan los aspectos más relevantes en relación con la población de La Línea de la Concepción y su evolución a lo largo del tiempo. Los datos utilizados para el estudio han sido obtenidos de la web del Instituto Nacional de Estadística (INE), del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y del Padrón Municipal de Habitantes.

El estudio no se limita a analizar los datos relativos al municipio en cuestión si no que realiza un estudio comparativo con los datos obtenidos en los distintos municipios del Campo de Gibraltar, de la provincia de Cádiz y de la Comunidad Autónoma, con el objetivo de contrastar las conclusiones obtenidas.

##### 4.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN. EVOLUCIÓN.

La evolución de la población de La Línea durante el siglo XX ha tenido un carácter muy complejo.

De 1900 a 1950 se produce un incremento paulatino de población, registrándose en todas las décadas un aumento progresivo sin embargo desde 1960 a 1970 la población disminuye.

En ese sentido destaca el crecimiento de la población entre década 1910-1920, período en el que llega a casi duplicarse pasando de 33.296 habitantes a 63.236 habitantes. Este incremento de población prácticamente se pierde en la década de los años veinte. Destaca igualmente el crecimiento entre 1940 y 1950, que supuso un incremento de la población superior al 44%.

Si atendemos a los datos poblacionales de los últimos 60 años en la ciudad, se puede observar como el movimiento de la población del Municipio de La Línea siempre se ha visto condicionado por factores socioeconómicos y políticos, entre ellos su cercanía a Gibraltar, y no por su dinámica natural. Estos factores explican pues el crecimiento anómalo que se ha venido experimentando.

A tenor de los datos que se han podido recabar de la Oficina de Estadística de este Excmo. Ayuntamiento, Instituto Nacional de Estadística y otras fuentes históricas, la circunstancia anteriormente descrita ya era palpable en el periodo de 1960 a 1976, donde, comparando la dinámica poblacional del resto de municipios de la Comarca del Campo de Gibraltar con la de La Línea, se puede comprobar el tono anómalo comentado anteriormente en relación el crecimiento poblacional.

Población	1960	1965	1970	1976
Algeciras	66.137	72.266	83.266	90.497
La Línea	59.456	55.709	52.127	55.491
Los Barrios	8.844	8.614	8.770	9.755
San Roque	17.126	16.594	17.612	21.198
TOTALES	151.743	153.183	161.731	176.940

De una población en crecimiento hasta los primeros años de la década 60, fruto de la inmigración de los municipios colindantes, y, en menor medida de toda Andalucía, se pasa en 1.965 a un decrecimiento fuerte debido a las primeras restricciones políticas y legales del trabajo en Gibraltar. Posteriormente, como consecuencia del cierre de la Verja de Gibraltar, y consecuentemente por la pérdida de puestos de trabajo, el decrecimiento poblacional en 1970 es de unos 10.000 habitantes respecto al año anterior. En 1965 el decrecimiento es del 10'3% en tanto que en 1970 es de un 15%; en el periodo 1960-1970 la pérdida de población total se cifra en un 13'1%.

En estos años, la incidencia del crecimiento natural de la población era nula, siendo preponderantes los factores ajenos a la propia dinámica demográfica. A partir de 1970 la población entra en una fase de crecimiento sostenido que marca la actual situación de la población hoy día.

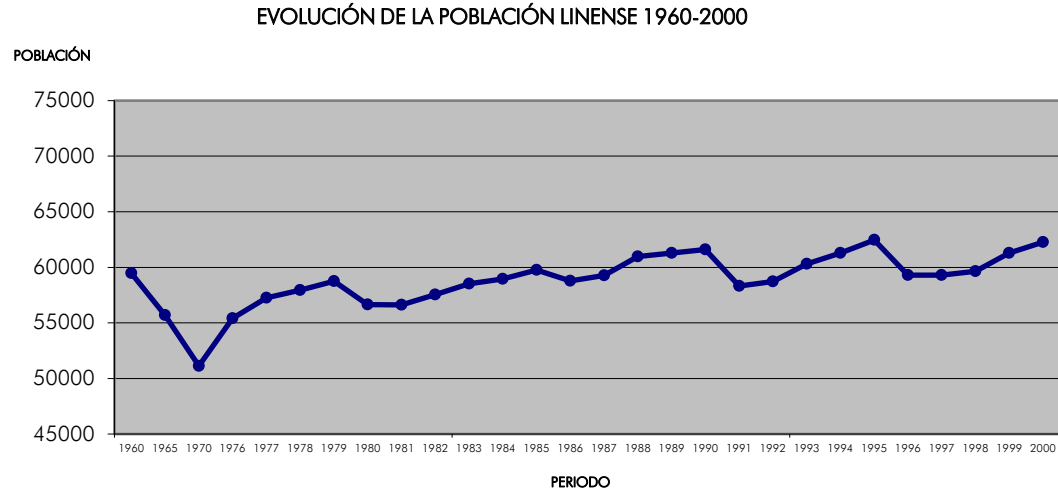
A partir de 1976, la dinámica poblacional ha sufrido menos fluctuaciones y, aun conservando su característica sustancial, es decir, su crecimiento irregular, ha ido experimentando un suave y paulatino aumento hasta inicios del nuevo milenio, interrumpido sólo con ocasión de las renovaciones padronales efectuadas en 1981, 1986, 1991 y 1996, en las que se han producido descensos muy pronunciados, o con ocasión de la adjudicación de viviendas sociales (años 1989 y 1995), en los que, por el contrario, ha sido anormal el crecimiento observado.

MUNICIPIOS	HABITANTES DE DERECHO			CRECIMIENTOS ABSOLUTOS			TASAS ANUALES (%)		
	1986	1991	1996	86-91	91-96	86-96	86-91	91-96	86-96
La Línea de la Concepción	58779	58315	59293	-464	978	514	-0.2	0.3	0.1



Algeciras	96882	101256	101907	4374	651	5025	0.9	0.1	0.5
Los Barrios	12148	13669	15507	1521	1838	3359	2.4	2.6	2.5
Castellar de la Frontera	2121	2269	2388	148	119	267	1.1	1.0	1.2
Jimena de la Frontera	8539	8862	8999	323	137	460	0.7	0.3	0.5
San Roque	21459	21224	22168	-235	944	709	-0.2	0.9	0.3
Tarifa	14548	14512	14993	-36	481	445	0.0	0.7	0.3
Resto de la Bahía	155697	161792	165962	6095	4170	10265	0.8	0.5	0.6
Bahía de Algeciras	214476	220107	225255	5631	5148	10779	0.5	0.5	0.5
CADIZ	1044493	1078404	1095492	33911	17088	50999	0.6	0.3	0.5

La media para la tasa de crecimiento anual para el periodo 1976 – 2000 se sitúa en torno al 0'51 %, lo que sólo ha posibilitado un incremento de la población en los últimos años del 12'39 %. Estos datos por tanto ponen de manifiesto el estancamiento que viene sufriendo la población de La Línea en comparación con otros municipios de la Comarca del Campo de Gibraltar, caso de Algeciras o Los Barrios.



Analizando un período más cercano en el tiempo, de 1998 a 2018, la evolución de la población municipal ha seguido una tendencia de crecimiento mucho más normalizada a excepción del año 2013 en el que se produce un descenso de unos 2.000 habitantes.

Conforme a los datos estadísticos de que se dispone, La Línea de la Concepción albergaba una población total de 62.940 personas a 1 de enero de 2018, aproximadamente el 23,50 % de la población comarcal, asentada, como se ha dicho, sobre una superficie equivalente al 1.74% del total de la superficie de la comarca, lo que supone una densidad de población de 2.366 H/Km2.

CAMPO DE GIBRALTAR	Hombres	Mujeres	Revisión 1-1-2018	Revisión 1-1-2017	Variación absoluta	Variación relativa (%)
Algeciras	59.852	61.562	121.414	121.133	281	0,23
Barrios (Los)	11.745	11.768	23.513	23.374	139	0,59
Castellar de la Frontera	1.506	1.507	3.013	3.022	-9	-0,30
Jimena de la Frontera	5.045	4.728	9.773	9.685	88	0,91
La Línea de la Concepción	30.895	32.045	62.940	63.146	-206	-0,33
San Roque	15.209	15.263	30.472	29.969	503	1,68
Tarifa	9.151	9.018	18.169	18.088	81	0,45

Fuente: INE

Año	N.º de habitantes	Año	N.º de habitantes
1998	59629	2009	64595
1999	59828	2010	64645
2000	59993	2011	64944
2001	60565	2012	64704
2002	60951	2013	62697
2003	61892	2014	63132
2004	61875	2015	63352
2005	62682	2016	63278
2006	63026	2017	63146
2007	63663	2018	62940
2008	64240		

Fuente: INE



Como se observa en la tabla, la población tiene un suave crecimiento desde 1998 hasta 2003, bajando levemente el número de habitantes en el año 2004 y comenzar en 2005 un nuevo crecimiento hasta 2011. En los años 2012 y 2013 decrece para nuevamente crecer en los años 2014 y 2015, y volver a decrecer en los años 2016 a 2018.

Es necesario resaltar que la despoblación producida en el año 2013 fue mucho más acusada en La Línea de la Concepción, donde alcanzó un porcentaje del -3,10 % sobre los habitantes contabilizados en 2012, que la producida en la comarca, que se cifró porcentualmente en el -2,72%, correspondiendo a los municipios con mayor actividad terciaria los mayores porcentajes de despoblación: Algeciras el -2,89%, Los Barrios el -1,66% y San Roque el -3,07%, en tanto que los que desarrollan actividades turísticas, agrícolas o ganaderas, Tarifa, Castellar y Jimena de la Frontera, aumentaron su tasa de población.

Este descenso de casi 2.000 habitantes no se explica salvo por cuestiones de la propia mecánica del padrón, ya que se produjeron 2.025 emigraciones frente a 1.938 inmigraciones (fuente: IECA), lo que no justifica de ningún modo la pérdida de 2.000 habitantes.

En consecuencia, la población del municipio de La Línea de la Concepción ha sufrido un crecimiento lento pero sostenido en los últimos años marcados por la crisis de la “burbuja inmobiliaria”.

#### 4.1.1 Evolución de la Población por sexo y grupos de edad.

La distribución de la población atendiendo a otras clasificaciones proporciona parecidos porcentajes en los distintos municipios de la comarca; así, la clasificación por sexos, presenta en el municipio de La Línea de la Concepción cifras similares a las medias comarcales, si bien, especialmente en el año 2013, el número de mujeres en La Línea es ligeramente superior y de mayor edad que las del resto de municipios, en los que prevalece el número de hombres.

Los datos de población del municipio en el año 2013, regresivos como ya se ha indicado, inciden nuevamente en una mayor proporción de población femenina que masculina, cuyas edades, parecidas a las de aquellas son, sin embargo, ligeramente inferiores, lo que pudiera indicar una despoblación selectiva por la emigración de hombres fuera del municipio.

En general, las cifras porcentuales de la distribución de la población por sexo y grupos de edad contabilizadas, evidencian que el mayor número de población se encuadra en las edades comprendidas entre los 15 años y los 65 años, con un número casi paritario de mujeres y de hombres y con similares datos para todo el entorno comarcal.

Para edades inferiores a 15 años o edades superiores a 65 años, los datos de población son significativamente inferiores a los de los grupos de edad anteriormente expresados, constatando así una menor tasa de nacimientos en los últimos años.

Estableciendo análisis más detallados sobre las franjas de edades, obtenemos el máximo nivel de población en el municipio para las edades comprendidas entre 40 y 44 años, en las que se encuadra un 9,24% de la población total de hombres y el 8,59% de la de mujeres, lo que proporciona una media de población del 8,91% del total entre ambos límites de edad.

El análisis de las variaciones de la población de la comarca a lo largo de un periodo de tiempo y específicamente entre los años 1996 y 2013, nos ofrece en general crecimientos anuales hasta el año 2010, a partir del cual la población del municipio de La Línea de la Concepción sufre una disminución anual, más significativa entre los años 2012 y 2013, y principalmente mayor disminución de hombres que de mujeres.

Lo anterior se deduce de la tabla Evolución de la población por sexo incluida al final del capítulo.

Igualmente ocurre con la tabla Evolución de la población para ambos sexos y grandes grupos de edad incluida al final del capítulo

En cuanto a la variación de población clasificada por grandes grupos de edad, cuyos datos se especifican en la referida tabla, se evidencia una trayectoria de disminución de la población de hombres para las edades comprendidas entre los 15 y los 65 años.

La distribución de la población atendiendo a su clasificación según su nacionalidad, española o procedente del extranjero, muestra una población mayoritariamente española, representando la población extranjera solo el 6,06% del total.

La mayor parte del decrecimiento de población se corresponde con la población de hombres extranjeros, presentando similares pautas de comportamiento la población de mujeres.

Las razones de estas variaciones de población bien pueden establecerse en la crisis por la que atraviesa el país en general y la comarca en particular. Esta situación, de larga duración, dificulta la extrapolación de datos a los próximos diez años por su particular incidencia en los cinco últimos, que distorsiona las tendencias de comportamiento. No obstante, podemos considerar que la situación actual de la población ha de tender a un crecimiento moderado, tal como establecen los estudios realizados para toda Andalucía, hasta en el escenario más pesimista.





#### 4.1.2 Estructura de la población.

Analizando los datos poblacionales, y como nota general, podemos observar como el número de mujeres a lo largo del periodo estudiado supera siempre en un 1% al número de hombres, diferencia ésta que se hace más palpable y se acentúa en los grupos de edad de vecinos mayores de 60 años, donde la longevidad es menor para los hombres, en tanto en cuanto el resto de grupos de edades presenta valores similares.

No obstante lo anterior, el factor más significativo de la estructura de la población lo constituye el progresivo envejecimiento de ésta y por consiguiente la pérdida de índice de fecundidad, el cual se pone claramente de manifiesto al observar las pirámides poblacionales grafiadas a continuación en las que se aprecia como abandonamos una pirámide de base ancha, causada por un incremento de la natalidad en la década de los 70, para ir desplazándonos a una pirámide en forma de rombo, situación actual donde se ve claramente el ensanchamiento que presentan los grupos de longevidad a partir de los 18 años, en detrimento de los más jóvenes.

Si se atiende a las condiciones de edad de la población, como en el resto del país, se puede afirmar que se está produciendo un envejecimiento paulatino de la misma. Entre 1996 y 2014, la población menor de 15 años ha disminuido en unos 1.600 individuos (casi un 13%), mientras que por el contrario la población mayor de 65 años se ha incrementado en unos 2.500 (más de un 33%). Según esta dinámica, previsiblemente en la actualidad ambos grupos de edad deben estar igualados.

Así, hoy día de la población linense tiene su sector más poblado entre los 20 años y los 35, fruto ello del desarrollo de la natalidad en la década de los 70. En el caso de los jóvenes, es decir ciudadanos que tienen menos de 18 años, éstos aproximadamente sólo suponen un 7% de la población. Por otro lado, el porcentaje de personas con más de 60 años es aproximadamente del 19%, índice que refleja el alto nivel de vejez de la ciudad.

La composición de la población de La Línea de la Concepción por sexo y 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 puede señalarse lo siguiente:

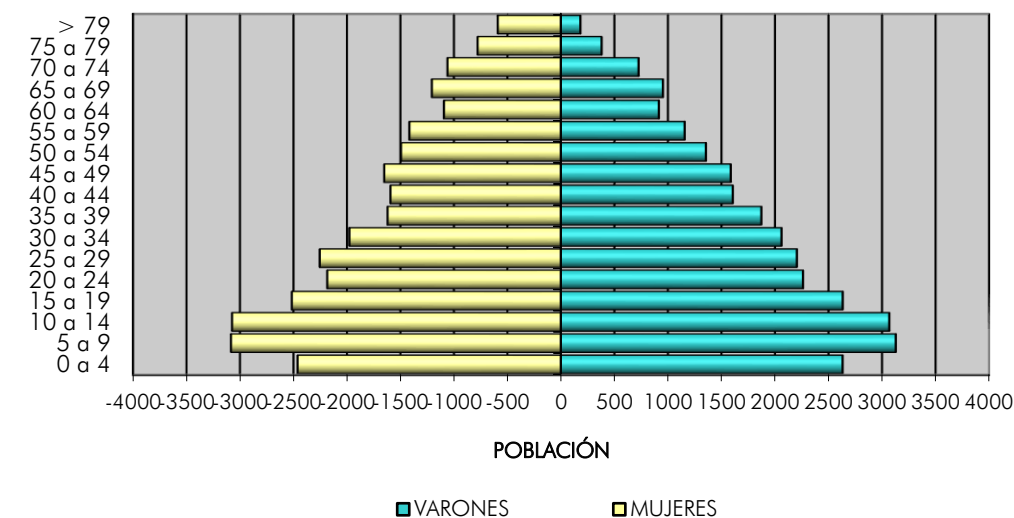
- El grupo más numeroso en La Línea de la Concepción es el comprendido entre los 16 y los 64 años, con un 66,2% de la población total.

- Respecto a la población de los grupos de edad más extremos, aquellos entre 0 y 15 años 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%.
- Por otro lado, resulta significativo el mayor índice de envejecimiento de la población de la Línea de la Concepción, alcanzando un 16,3% frente al 14,9% de la comarca y al 15,3% de la media provincial.

El **índice de dependencia**, resultado de dividir la población de 0 y 15 años y 65 y más de 65 años entre la población de 16 a 64 años, es decir, la población dependiente entre la población en edad de trabajar, resulta en La Línea del 51,20 %.

Este índice de dependencia, por encima de la media comarcal, conduce a un mayor coste social, pues implica una mayor demanda de servicios y prestaciones específicas a tener en cuenta la redacción y desarrollo del nuevo PGOU.

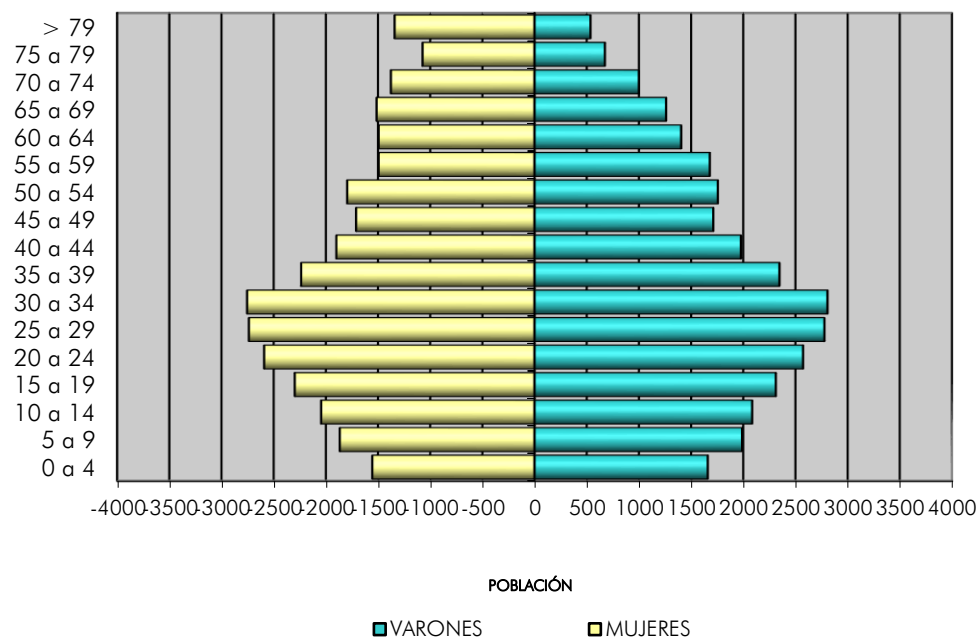
PIRAMIDE DE EDAD 1979







PIRAMIDE DE EDAD 2000



En las pirámides de edad de la Comarca para el periodo 2009-2035, en 2015-2016, según datos de un estudio editado por FEANTSA y destinado a la estimación de la evolución de la edad de la población en la Comarca del Campo de Gibraltar, comienza a advertirse un envejecimiento de la población con aumento de la de edad de más de 65 años, permaneciendo constante en el 23% la de menores de 15 años.

El análisis de los movimientos naturales y migratorios de la población completa el estudio de la evolución de la misma. Igualmente importante es para el estudio de su proyección futura.

4.1.3 Movimiento Natural de la Población. Natalidad y Mortalidad.

El crecimiento natural resulta de la diferencia entre los nacimientos y las defunciones que se producen en un ámbito determinado.

La tasa de crecimiento natural es la tasa a la que aumenta o disminuye 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.

El crecimiento natural o vegetativo de la población en el periodo comprendido entre el año 2005 y 2016 ha sido positivo, 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. A partir del año 2012 el crecimiento vegetativo de la población ha sido cada vez menor.

El municipio de la La Línea de la Concepción ha sufrido un fuerte descenso de la tasa de crecimiento natural, pasando de un 1,89 por mil en el año 2005 a un 0,02 por mil en el año 2015.

Natalidad.

El número de nacimientos en el municipio de la La Línea de la Concepción se han mantenido con una cierta estabilidad durante el periodo 2005-2016, superando en la mayoría de los años la cifra de 700 nacimientos.

Mortalidad.

El número de defunciones en el municipio de la Línea de la Concepción en el periodo 2005-2016 se ha mantenido con cierta estabilidad, oscilando entre un mínimo de 500 en el año 2010 y un máximo de 624 en el año 2005.

Lo anterior se traduce en un aumento de los registros en las capas de mayor edad de la pirámide de población de La Línea de la Concepción, indicando por tanto el envejecimiento de la misma.

Nacimientos, defunciones y crecimiento vegetativo por sexo 2017	Ambos sexos		
	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento Vegetativo
Municipio de residencia			
Andalucía	74.684	71.234	3.450
Cádiz	10.778	10.007	771
Algeciras	1.213	928	285
Barrios, Los	227	177	50
Castellar de la Frontera	24	19	5



Jimena de la Frontera	75	102	-27
La Línea de la Concepción	639	575	64
San Roque	302	243	59
Tarifa	152	157	-5

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

4.1.4 Movimientos migratorios.

Los datos reflejados a continuación son datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) la tasa del crecimiento migratorio en La Línea de la Concepción y del resto de municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar, provincia de Cádiz y Comunidad Autónoma.

El análisis de los movimientos migratorios de la población es igualmente importante tanto para el estudio de la evolución de la misma como para el estudio de su proyección futura.

Emigraciones por sexo 2017	Sexo		
	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Lugar de origen	Emigraciones	Emigraciones	Emigraciones
Andalucía	148.824	141.720	290.544
Cádiz	16.827	15.588	32.415
Algeciras	1.965	1.791	3.756
Barrios (Los)	376	373	749
Castellar de la Frontera	39	57	96
Jimena de la Frontera	132	149	281
La Línea de la Concepción	807	819	1.626
San Roque	607	648	1.255
Tarifa	318	299	617

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

Emigraciones por grupos de edad	Edad				
	Menores de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	De 65 y más años	TOTAL
Andalucía	50.451	135.396	78.881	25.816	290.544
Cádiz	5.625	15.977	8.571	2.242	32.415
Algeciras	779	1.675	1.062	240	3.756
Barrios (Los)	157	336	216	40	749
Castellar de la Frontera	16	46	29	5	96
Jimena de la Frontera	53	124	88	16	281
La Línea de la Concepción	323	780	422	101	1.626
San Roque	273	546	358	78	1.255
Tarifa	104	309	174	30	617

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Estadística de Variaciones Residenciales en Andalucía

Inmigraciones por sexo	Sexo		
	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	146.815	144.388	291.203
Cádiz	15.766	15.483	31.249
Algeciras	1.942	1.824	3.766
Barrios (Los)	447	441	888
Castellar de la Frontera	32	42	74
Jimena de la Frontera	181	155	336
La Línea de la Concepción	882	872	1.754
San Roque	873	899	1.772
Tarifa	318	326	644



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

Inmigraciones por grupos de edad	Edad				
	Menores de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	De 65 y más años	TOTAL
Andalucía	54.275	136.172	78.204	22.552	291.203
Cádiz	6.102	14.567	8.464	2.116	31.249
Algeciras	757	1.754	1.038	217	3.766
Barrios (Los)	233	376	211	68	888
Castellar de la Frontera	13	42	19	0	74
Jimena de la Frontera	63	148	106	19	336
La Línea de la Concepción	278	952	439	85	1.754
San Roque	426	765	478	103	1.772
Tarifa	106	310	175	53	644

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

4.1.5 Crecimiento demográfico en el periodo de 1980 a 2000.

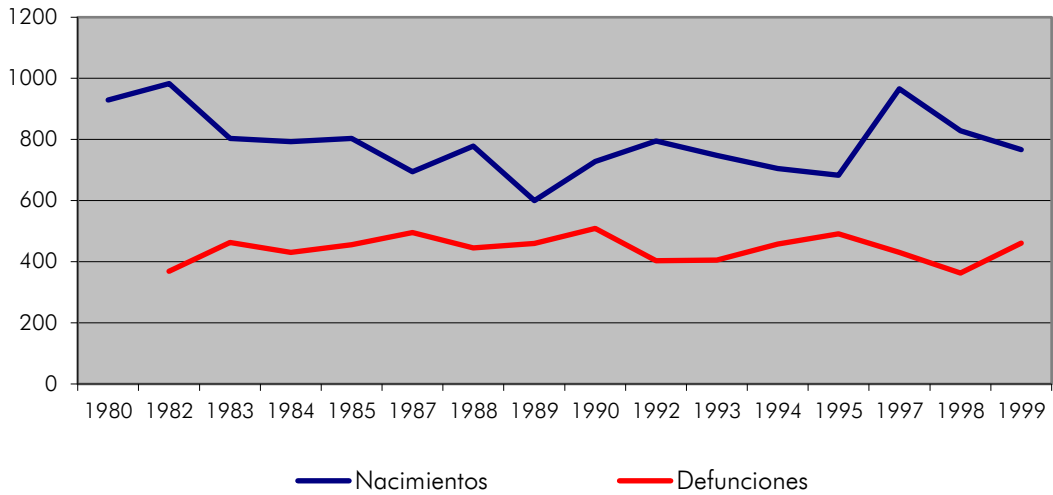
Si observamos los datos que se muestran en este apartado podremos ver como la ciudad ha venido manteniendo una tasa de natalidad decreciente sólo incrementada levemente en 1997, lo cual pone de manifiesto la disminución del índice de la tasa de fecundidad en el periodo observado.

En cuanto a la tasa de mortalidad podemos decir que esta se ha venido manteniendo constante en el periodo analizado, con una media de fallecimientos anuales cifrada en torno a 440, constancia que queda reflejada en la tasa de variación anual, toda vez que ésta se mantiene prácticamente en valores constantes y tiene pocas oscilaciones significativas.

Si comparamos ambos datos vemos como el crecimiento vegetativo de la ciudad, estos es, diferencia entre el número de nacimientos y fallecimientos ha ido disminuyendo paulatinamente, lo cual implica uno de los aspectos ya mencionados anteriormente: el estancamiento que viene sufriendo la población linense.

Cada vez más los fallecimientos se producen en edades más tardías fruto ello de la situación de sociedad desarrollada que actualmente tiene la población linense. Asimismo, en términos generales, la mujer se muestra más longeva que el hombre.

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO



4.1.6 En resumen:

Como se puede observar, 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.

El crecimiento real se obtiene a partir de la suma del crecimiento vegetativo y el saldo migratorio de la población de La Línea de la Concepción.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
S M	504	523	344	492	66	61	233	315	76	241	190	221
C N	119	311	247	200	244	248	121	211	121	143	1	152
C R	623	834	591	692	310	309	354	526	197	384	191	373

SM: Saldo Migratorio. CN: Crecimiento Natural. CR: Crecimiento Real.

De la tabla e 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 periodo analizado( 448 efectivos).

#### 4.2 PREVISION DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL.

En lo que respecta a la evolución previsible de la población del municipio, y tomando los datos poblacionales a partir del año 2000, donde las oscilaciones en el número de habitantes no son tan bruscas, así como otros estudios, podemos hacer una previsión estadística del número de habitantes que, previsiblemente, habrá en el término municipal de la ciudad atendiendo al crecimiento que hasta ahora ha mantenido a lo largo de estos años.

##### 4.2.1 Análisis de los desarrollos previsibles en Andalucía 2009–2035. Pirámides de edades en la Comarca.

Se incorporan a continuación algunos datos obtenidos de un estudio editado por FEANTSA, destinado a la estimación de la evolución de la edad de la población en la Comarca del Campo de Gibraltar para el período de tiempo entre los años 2009 a 2035, obtenido por la estimación de datos para toda Andalucía:

En las pirámides previstas para los años 2019 y 2020 se mantiene la tendencia de envejecimiento progresivo de la población cuya tasa de edad de más de 65 años alcanza el 16% mientras permanece constante la de edades menores de 15 años en el 23% de la población

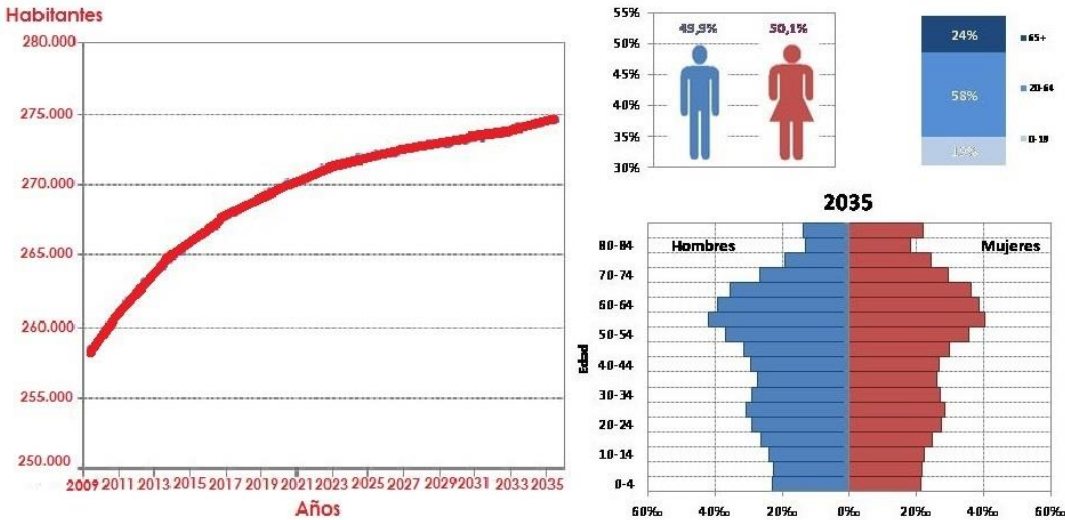
Los datos obtenidos para 2023 – 2024 mantiene la tendencia de envejecimiento de la población de más de 65 años, el 18%, pero ahorra a expensas de la de menor edad, la de menos de 15 años que desciende al 22%.

Para los años 2025 y 2026 se observa un nuevo incremento de la población de más edad que se sitúa en el 18% descendiendo la de edades medias entre 20 y 64 años que desciende al 60%

Para los años 2027 y 2028 se mantiene el envejecimiento de la población que para el periodo 2027-2028 alcanza las cifras del 19% para la población mayor de 65 años, el 60% para mayores de 20 años y el 20% para menores de 15 años.

Finalmente, la previsión de la población para el año 2035 establece un porcentaje del 24% para edades de más de 65 años, del 58% para mayores de 20 años y del 19% para menores de 15 años.

Evolución Prevista de la Población Comarcal Período 2009 - 2035 y Pirámide de Edad Año 2035



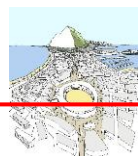
Fuente: FEANTSA.

El Instituto de Estadística de la Comunidad Andaluza (IECA) ha elaborado una proyección de población por Unidades Territoriales según sexo y grupos. Estas tablas son muy útiles para el análisis de la evolución de la población en Andalucía basándonos en el planteamiento de tres hipotéticos escenarios: alto, medio y bajo.

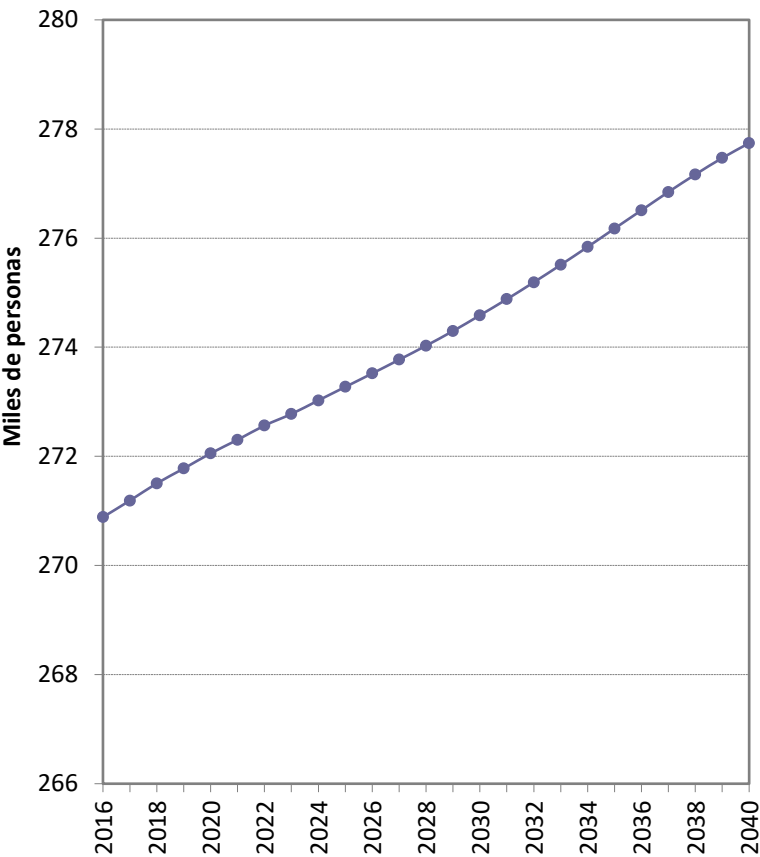
A nivel provincial, en el escenario medio de proyección, la provincia que experimenta un mayor incremento es Málaga. Igualmente se observa lo que ya venimos comentando: un envejecimiento de la población en todas las provincias y escenarios considerados.

De este estudio se deduce, en términos generales, un proceso de envejecimiento y decrecimiento general.





Concretamente para el Centro Regional Bahía de Algeciras es la siguiente:



Evolución prevista Población Comarcal.

Fuente: IECA.

En la tabla elaborada por el IECA, **Proyecciones de población 2016-2035**, que por su extensión se incluye al final del capítulo, se ofrece información pormenorizada a nivel regional y municipal de los núcleos mayores de 10.000 habitantes.

La tabla citada muestra la información sobre la evolución futura de la población por ambos sexos y edad, en el ámbito del municipio de la Línea de la Concepción y otros municipios comarcales. Se trata de estimaciones a medio plazo, con horizonte en el año 2035.

Así, para el caso del municipio de La Línea de la Concepción se deduce un leve y paulatino descenso de la población en el municipio de La Línea de la Concepción, al pasar de 65.719 habitantes en el año 2018 a 65.220 para el año 2035. Esto supone

una reducción de 499 habitantes, es decir, una disminución de aproximadamente un 0,75 %.

Año	N.º de habitantes	Diferencia	Porcentaje
1998	59629		
1999	59828	199	0,33
2000	59993	165	0,28
2001	60565	572	0,95
2002	60951	386	0,64
2003	61892	941	1,54
2004	61875	-17	-0,03
2005	62682	807	1,30
2006	63026	344	0,55
2007	63663	637	1,01
2008	64240	577	0,91
2009	64595	355	0,55
2010	64645	50	0,08
2011	64944	299	0,46
2012	64704	-240	-0,37
2013	62697	-2007	-3,10
2014	63132	435	0,69
2015	63352	220	0,35
2016	63278	-74	-0,12
2017	63146	-132	-0,21
2018	62940	-206	-0,33

Fuente: INE

Si aplicamos la tasa media anual de crecimiento de los últimos 21 años, que resulta ser del 0,27 % anual, para el año horizonte de 2030, ocho años desde la entrada en vigor del nuevo PGOU, la población de referencia en el municipio de La Línea de la Concepción resultaría ser de 65.017 habitantes.





La nueva hipótesis de proyección realizada arroja un crecimiento positivo en torno a 2.070 habitantes.

Esta proyección puede resultar más acorde con los datos estadísticos de población analizados en los últimos años y se corresponden con los valores que se deducen del crecimiento vegetativo o natural de la población.

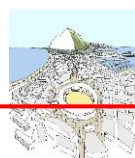
actuaciones turísticas e industriales, que participaran en la creación de empleo y por tanto en el aumento del saldo migratorio con el consiguiente aumento poblacional.

Año	Población	Tasa	Incremento
2018	62947	0,27	170
2019	63117	0,27	170
2020	63287	0,27	171
2021	63458	0,27	171
2022	63630	0,27	172
2023	63801	0,27	172
2024	63974	0,27	173
2025	64146	0,27	173
2026	64320	0,27	174
2027	64493	0,27	174
2028	64667	0,27	175
2029	64842	0,27	175
2030	65017	0,27	176

A éstas cifras habría que añadirle las que resultan del saldo migratorio municipal, que, en el año 2016, ascendía a un total de 221 personas

Es necesario volver a señalar que si atendemos a los datos poblacionales de los últimos 60 años en la ciudad, se puede observar como el movimiento de la población del Municipio de La Línea siempre se ha visto condicionado por factores socioeconómicos y políticos, entre ellos su cercanía a la Colonia Británica, y no por su dinámica natural. Estos factores explican pues el crecimiento anómalo que se ha venido experimentando.

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



Evolución de la población por Sexos periodo 1996-2013	Sexos	Periodo de evolución																
		1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Algeciras	Hombres	50.108	50.124	50.684	51.174	51.828	52.708	53.902	55.037	56.546	57.853	58.957	59.798	57.582	57.625	58.271	57.858	56.421
	Mujeres	51.799	51.848	52.422	52.913	53.238	54.022	54.877	54.628	54.737	55.084	55.055	55.535	58.627	58.792	59.539	59.059	57.856
	Ambos	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
Barrios (Los)	Hombres	7.850	8.118	8.343	8.448	8.677	8.987	9.373	9.687	10.132	10.528	10.800	11.118	11.258	11.384	11.518	11.656	11.488
	Mujeres	7.657	7.965	8.168	8.377	8.606	8.928	9.226	9.573	9.987	10.343	10.558	10.859	11.053	11.203	11.335	11.485	11.460
	Ambos	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
Castellar de la Frontera	Hombres	1.215	1.244	1.272	1.295	1.315	1.346	1.364	1.424	1.467	1.503	1.527	1.595	1.601	1.600	1.606	1.627	1.566
	Mujeres	1.173	1.184	1.211	1.236	1.260	1.296	1.313	1.389	1.407	1.440	1.468	1.514	1.560	1.575	1.581	1.575	1.557
	Ambos	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
Jimena de la Frontera	Hombres	4.625	4.565	4.664	4.645	4.699	4.706	4.778	4.814	5.083	5.161	5.252	5.392	5.399	5.395	5.405	5.416	5.386
	Mujeres	4.374	4.383	4.463	4.464	4.483	4.494	4.565	4.541	4.671	4.732	4.773	4.938	5.032	5.045	5.042	5.064	5.026
	Ambos	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
La Línea de la Concepción	Hombres	28.749	29.058	29.282	29.347	29.663	29.972	30.557	30.593	31.064	31.218	31.548	31.934	31.947	31.933	32.068	31.979	30.818
	Mujeres	30.544	30.571	30.546	30.646	30.902	30.979	31.335	31.282	31.618	31.808	32.115	32.306	32.648	32.712	32.876	32.725	31.879
	Ambos	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
San Roque	Hombres	11.091	11.194	11.398	11.576	11.923	12.162	12.741	12.516	12.903	13.420	13.979	14.497	14.793	14.927	15.078	15.354	14.813
	Mujeres	11.077	11.128	11.321	11.414	11.647	11.819	12.422	12.241	12.645	13.149	13.656	14.156	14.456	14.661	14.887	15.162	14.723
	Ambos	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
Tarifa	Hombres	7.577	7.642	7.753	7.853	7.986	8.177	8.336	8.514	8.771	8.929	8.992	9.062	9.079	9.070	9.105	9.152	9.204
	Mujeres	7.416	7.476	7.591	7.628	7.778	7.881	8.056	8.229	8.428	8.549	8.627	8.674	8.714	8.698	8.751	8.810	8.881
	Ambos	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



Evolución de la Población Ambos sexos, grandes grupos de edad, y año 1996-2013		Ambos sexos																
		Año																
		1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Algeciras	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	20.624	19.217	18.893	18.709	18.352	18.405	18.598	18.543	18.780	19.470	19.561	19.970	20.230	20.263	20.735	20.558	20.434
	De 15 a 64 años	69.824	70.763	71.863	72.747	73.799	75.009	76.570	77.344	78.608	79.181	79.998	80.715	80.970	80.735	81.199	80.204	77.473
	Más de 64 años	11.459	11.992	12.350	12.631	12.915	13.296	13.611	13.778	13.895	14.286	14.453	14.648	15.009	15.419	15.876	16.155	16.370
Barrios (Los)	TOTAL	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	22.583	23.141	22.948
	De 0 a 14 años	3.626	3.555	3.490	3.510	3.539	3.576	3.653	3.740	3.925	3.989	3.982	4.073	4.157	4.222	4.267	4.320	4.351
	De 15 a 64 años	10.546	11.097	11.511	11.762	12.144	12.670	13.195	13.700	14.321	14.918	15.359	15.807	15.977	16.110	16.198	16.357	16.122
	Más de 64 años	1.336	1.431	1.510	1.553	1.600	1.669	1.751	1.820	1.873	1.964	2.017	2.097	2.177	2.255	2.388	2.464	2.475
Castellar de la frontera	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	510	501	496	494	507	495	497	543	535	517	526	539	544	537	533	539	531
	De 15 a 64 años	1.612	1.643	1.688	1.735	1.754	1.816	1.845	1.928	1.993	2.057	2.098	2.197	2.251	2.271	2.287	2.295	2.211
	Más de 64 años	265	284	299	302	314	331	335	342	346	369	371	373	366	367	367	368	381
Jimena de la Frontera	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	1.667	1.558	1.546	1.497	1.495	1.506	1.532	1.536	1.558	1.562	1.581	1.655	1.678	1.678	1.655	1.651	1.629
	De 15 a 64 años	5.920	5.900	5.997	6.018	6.049	6.041	6.163	5.232	6.597	6.706	6.822	7.042	7.111	7.139	7.140	7.153	7.058
	Más de 64 años	1.411	1.491	1.585	1.594	1.638	1.653	1.648	1.587	1.599	1.625	1.622	1.633	1.642	1.623	1.652	1.676	1.725
La Línea de la Concepción	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	11.771	11.531	11.030	10.510	10.691	10.717	10.776	10.447	10.523	10.461	10.558	10.585	10.641	10.562	10.545	10.469	10.423
	De 15 a 64 años	40.003	40.299	40.702	41.185	41.376	41.641	42.308	42.537	43.239	43.533	44.050	44.492	44.636	44.555	44.554	44.204	42.276
	Más de 64 años	7.519	7.798	8.096	8.298	8.498	8.593	8.808	8.891	8.920	9.032	9.055	9.163	9.318	9.528	9.845	10.031	9.998
San Roque	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	4.480	4.283	4.224	4.002	3.973	3.989	4.431	4.241	4.352	4.550	4.834	4.989	5.042	5.176	5.206	5.365	5.261
	De 15 a 64 años	15.277	15.519	15.855	16.273	16.763	17.126	17.715	17.543	18.141	18.803	19.475	20.210	20.588	20.673	20.871	21.096	20.331
	Más de 64 años	2.412	2.520	2.640	2.715	2.834	2.866	3.017	2.973	3.055	3.216	3.326	3.454	3.619	3.739	3.888	4.055	3.944
Tarifa	TOTAL	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
	De 0 a 14 años	3.052	2.971	2.931	2.788	2.789	2.789	2.813	2.804	2.822	2.808	2.809	2.778	2.764	2.679	2.691	2.718	2.703
	De 15 a 64 años	9.995	10.109	10.309	10.550	10.771	11.019	11.293	11.642	12.050	12.330	12.422	12.544	12.547	12.567	12.627	12.649	12.744
	Más de 64 años	1.946	2.038	2.104	2.143	2.204	2.250	2.286	2.297	2.327	2.340	2.388	2.414	2.482	2.522	2.538	2.595	2.638



PROYECCIONES DE POBLACION 2016-2035	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Algeciras	117.224	116.997	116.767	116.554	116.365	116.207	116.082	115.991	115.927	115.884	115.851	115.819	115.779	115.738	115.692	115.644	115.595	115.548	115.503	115.463
Barrios (Los)	23.839	23.953	24.059	24.162	24.263	24.362	24.463	24.565	24.666	24.765	24.859	24.947	25.026	25.096	25.159	25.213	25.260	25.301	25.336	25.366
Jimena de la Frontera	9.951	9.918	9.885	9.853	9.822	9.793	9.767	9.744	9.724	9.705	9.688	9.672	9.655	9.640	9.625	9.610	9.596	9.582	9.568	9.555
La Línea de la Concepción	65.841	65.784	65.719	65.659	65.603	65.556	65.521	65.495	65.478	65.467	65.458	65.444	65.423	65.402	65.377	65.347	65.315	65.281	65.249	65.220
San Roque	30.786	30.896	30.998	31.095	31.188	31.279	31.371	31.460	31.549	31.635	31.712	31.780	31.839	31.889	31.930	31.963	31.985	31.999	32.005	32.004
Tarifa	17.574	17.515	17.456	17.400	17.349	17.304	17.263	17.226	17.194	17.163	17.135	17.107	17.078	17.049	17.021	16.993	16.964	16.936	16.908	16.880

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía



#### 4.3 ESTRUCTURA DE HOGARES Y UNIDADES DE CONVIVENCIA.

Igual importancia que el análisis de la población tiene la distribución en hogares o unidades de convivencia para el conocimiento de la situación del parque de viviendas de un municipio y de las necesidades y carencias presentes o de su satisfacción a medio y largo plazo, por tener influencia directa sobre la determinación de superficies y programas distributivos necesarios.

Para ello se analizan los datos relativos a el municipio de La Línea de la Concepción, los datos de los municipios de la Comarca del Campo de Gibraltar, los datos de la provincia de Cádiz y los datos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del número de hogares o unidades de convivencia distribuidos según el número de sus componentes, según sean adultos con menores a su cargo o sin ellos, así como su clasificación por sexo y edad.

El mayor número de hogares, según su tamaño o número de ocupantes, al que corresponde el 26,39% del total, es el constituido por dos personas –que normalmente queda cubierto por un solo dormitorio o dos dormitorios como máximo-, seguido por el que aloja a tres personas, que con el 23,85%, del total puede ser cubierto con un programa distributivo de dos dormitorios o tres como máximo. En cifras absolutas supone que el número de hogares con dos personas es de 6.256 unidades y el número de hogares con tres personas es de 5.653 unidades, de un total de 23.704. El número de hogares compuesto por dos o tres personas supone el 50,24% del total.

Todo ello se observa en las tablas que se insertan al final de este capítulo. Concretamente en la tabla de **Hogares según su tamaño**.

Se puede observar igualmente en la tabla adjunta que La Línea de la Concepción sigue los patrones de la provincia de Cádiz y de Andalucía, donde el mayor número de hogares está compuesto por dos personas, seguido por el número de hogares compuestos por tres personas.

Igualmente señalar que, como los patrones provinciales y comunitarios, el menor número de hogares en La Línea de la Concepción es el formado por seis personas o más, seguido por el de cinco personas.

Teniendo en cuenta que la repercusión de los costes de construcción de las áreas comunes y zonas húmedas –baños y cocinas- proporcionan mejores porcentajes cuanto mayor es la superficie sobre la que inciden, parece aconsejable establecer el programa de dos dormitorios como base de partida de cualquier promoción con carácter

residencial -viviendas-, con el objetivo de obtener el máximo número de viviendas con el mínimo coste, rentabilizando así los recursos empleados.

En coherencia con los datos aportados por la clasificación anterior, de la tabla de **Unidades de convivencia según composición familiar**, se deduce que el 55,47% de las unidades de convivencia están compuestas por una pareja con hijos, lo que confirma en principio la previsión antes expuesta de establecer como base mínima la vivienda de dos dormitorios.

La tabla **Número de Hogares según su estructura** manifiesta claramente que la mayoría de hogares está compuesto por dos o tres adultos con o sin menores que representa el 60,67%, mientras que los compuestos por cuatro o más adultos representan el 20,35% y los compuestos por un adulto y algún menor solamente el 2,74%.

Los hogares unipersonales suponen el 16,24% del total, correspondiendo fundamentalmente a jóvenes emancipados o personas separadas o divorciadas.

La tabla **Número de hogares unipersonales según su estructura** confirma lo hasta aquí analizado al evidenciar que la mayor parte de los hogares unipersonales el 52,27% está compuesto por personas mayores de 65 años, y el 47,73% por personas con edades comprendidas entre 16 años y 64 años.

Son los hogares formados por dos adultos, en los que convivan o no menores, los más representativos de las unidades de convivencia existentes en el municipio alcanzando la cifra porcentual del 41,04% del total.

#### 4.4 RESUMEN

Podemos concluir que la composición de los hogares de La Línea, a efectos de los programas de distribución de las viviendas, sería el siguiente:

- Hogares de una sola persona, el 16,24% del total.
- Hogares constituidos por un solo adulto y algún menor, el 2,74%
- Hogares compuestos por dos adultos, con o sin menores, el 41,04%.
- Hogares constituidos por tres adultos, con o sin menores, el 19,63%.





- Hogares en los que habitan cuatro o más adultos, con o sin menores, el 20,35%.

Los hogares unipersonales se definen en función de la edad y el sexo de sus componentes, siendo mayoría los constituidos por una mujer mayor de 64 años que representan el 41,00%, seguidos por los constituidos por un hombre de hasta 64 años que suponen el 27,83% y aquellos en los que su componente es una mujer con edad comprendida entre 16 años y 64 años que alcanzan la cifra del 19,90%.

Igualmente señalar que los hogares unipersonales están constituidos en su mayoría por mujeres, el 60,90%, mientras que los constituidos por un solo hombre alcanzan la cifra del 39,10%.

De igual manera, analizando los resultados anteriores por grupos de edad, son ligera mayoría los hogares unipersonales compuestos por adultos con edades superiores a 65 años, que constituyen el 52,27%, mientras que los constituidos por personas con edades comprendidas entre 16 años y 64 años representan el 47,73%.

La composición de los hogares atendiendo a la estructura del núcleo de convivencia, se decanta por los constituidos por una pareja con hijos, que representan el 55,47%, seguidos por los constituidos por una pareja sin hijos que suponen el 25,99%, con lo que los hogares compuestos por una pareja, con o sin hijos, constituyen el 81,46%, mientras que los compuestos por un solo adulto con hijos representan el 18,54%, siendo mayoría de ellos aquellos en los que el adulto es mujer (14,51%) frente a los que el adulto es un hombre que representan solamente el 4,03%.

Todo lo anterior, así como el resumen de la composición de hogares que antecede, se desprende del contenido de las siguientes tablas:

- Número de hogares con un adulto y algún menor según su estructura.
- Número de hogares con dos adultos según su estructura.
- Número de hogares con tres adultos según su estructura.
- Número de hogares con cuatro o más adultos según su estructura.

Los cambios demográficos producidos en los últimos años, cuya tendencia conduce al aumento progresivo de los hogares unipersonales, acentúan la necesidad de replantearse las condiciones de programa y de superficie tanto de las viviendas libres como de las viviendas protegidas, que han de tender a la puesta en mercado de un mayor número de viviendas ajustadas a las necesidades de tamaño reales.

De la tabla *Principales Indicadores (año 2011)* se deduce que el tamaño medio del hogar en La línea es de 2,75, igual que el de Algeciras, encontrándose por debajo de la media provincial, que es 2,77, y por encima de la media autonómica, que es 2,70.

El método teórico para su cálculo es dividir la población actual entre las viviendas principales. Como los pertenecen al año 2011, al no disponer de datos, hacemos una estimación que nos arroja en el 2018 un tamaño medio del hogar de 2,65.

Por tanto La Línea de la Concepción cuenta con un tamaño medio del hogar similar al de nivel autonómico, provincial e incluso comarcal.

Cifras estas que vienen a confirmar que las necesidades de vivienda están en los dos y tres dormitorios fundamentalmente.

La Línea de la Concepción es el segundo municipio de la comarca, tras Algeciras, en el que más se reduce el tamaño medio del hogar durante el período 2001-2011.

A los efectos de conocer la demanda de vivienda del presente PGOU se utilizara la ratio de 2,4 habitantes/vivienda o personas/hogar 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.



Hogares según su tamaño. Censo 2011	Tamaño del hogar						
	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
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
Algeciras	8.812	10.353	10.452	9.740	2.618	717	42.692
Barrios (Los)	991	2.159	1.656	2.497	353	117	7.773
Castellar de la Frontera	263	223	269	219	129	20	1.123
Jimena de la Frontera	661	1.218	712	790	289	46	3.715
La Línea de la Concepción	4.769	6.256	5.653	4.774	1.686	567	23.704
San Roque	1.773	3.185	2.473	2.139	841	247	10.658
Tarifa	1.735	1.236	1.672	1.348	506	82	6.578

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de Población y Viviendas 2011

Unidades de Convivencia según Composición Familiar. Censo 2011	Tipo de núcleo					
	TOTAL	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Un adulto con hijos	Padre con hijos	Madre con hijos
Territorio	Número de núcleos	Número de núcleos	Número de núcleos	Número de núcleos	Número de núcleos	Número de núcleos
Cádiz	361.964	90.129	209.963	61.872	12.602	49.270
Algeciras	33.468	7.934	20.347	5.188	1.592	3.596
Barrios (Los)	6.795	1.714	4.174	908	224	684
Castellar de la Frontera	877	182	535	160	-	91
Jimena de la Frontera	2.961	903	1.593	465	-	364
La Línea de la Concepción	19.318	5.020	10.717	3.581	778	2.803
San Roque	8.888	2.522	5.059	1.307	356	951
Tarifa	4.925	1.059	2.790	1.075	202	873

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de Población y Viviendas 2011



Número de hogares unipersonales según su estructura. 2001	Estructura del hogar				
	Hogares unipersonales con una mujer de 16 a 64 años	Hogares unipersonales con un hombre de 16 a 64 años	Hogares unipersonales con una mujer de 65 o más años	Hogares unipersonales con un hombre de 65 o más años	Hogares unipersonales
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	96.425	139.687	159.213	49.065	444.390
Cádiz	12.077	18.259	18.910	5.677	54.923
Algeciras	1.259	1.807	1.971	504	5.541
Barrios (Los)	148	297	208	99	752
Castellar de la Frontera	31	57	32	17	137
Jimena de la Frontera	101	174	215	93	583
La Línea de la Concepción	609	852	1.255	345	3.061
San Roque	282	445	405	149	1.281
Tarifa	227	400	325	129	1.081

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001





Número de hogares según su estructura. 2001	Estructura del hogar					
	Hogares unipersonales	Hogares de un solo adulto y algún menor	Hogares con dos adultos con o sin menores	Hogares con tres adultos con o sin menores	Hogares con cuatro o más adultos con o sin menores	TOTAL
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	444.390	46.452	1.016.449	439.762	470.126	2.417.179
Cádiz	54.923	6.823	141.137	65.644	78.511	347.038
Algeciras	5.541	1.010	12.406	5.837	7.128	31.922
Barrios (Los)	752	131	2.320	933	1.204	5.340
Castellar de la Frontera	137	13	350	141	166	807
Jimena de la Frontera	583	54	1.320	511	570	3.038
La Línea de la Concepción	3.061	516	7.734	3.699	3.836	18.846
San Roque	1.281	172	3.026	1.296	1.597	7.372
Tarifa	1.081	90	2.080	896	998	5.145

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001

Número de hogares con un adulto y algún menor según su estructura. 2001	Estructura del hogar		
	Hogares con una mujer con uno o más menores	Hogares con un hombre con uno o más menores	Hogares de un solo adulto y algún menor
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	36.978	9.474	46.452
Cádiz	5.443	1.380	6.823
Algeciras	770	240	1.010
Barrios (Los)	110	21	131
Castellar de la Frontera	8	5	13
Jimena de la Frontera	43	11	54
La Línea de la Concepción	409	107	516
San Roque	139	33	172
Tarifa	72	18	90

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001



Número de hogares con dos adultos según su estructura. 2001	Estructura del hogar					
	Hogares con dos adultos de 16 a 64 años sin menores	Hogares con dos adultos, uno al menos de 65 o más años, sin menores	Hogares con dos adultos y un menor	Hogares con dos adultos y dos menores	Hogares con dos adultos y tres o más menores	Hogares con dos adultos con o sin menores
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	247.893	276.126	194.427	243.401	54.602	1.016.449
Cádiz	33.788	33.041	30.563	35.775	7.970	141.137
Algeciras	3.127	2.917	2.691	3.016	655	12.406
Barrios (Los)	575	386	526	688	145	2.320
Castellar de la Frontera	78	73	61	119	19	350
Jimena de la Frontera	245	417	270	320	68	1.320
La Línea de la Concepción	1.891	2.021	1.634	1.687	501	7.734
San Roque	723	668	647	799	189	3.026
Tarifa	497	523	463	483	114	2.080

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001



Número de hogares con tres adultos según su estructura. 2001	Estructura del hogar				
	Hogares con tres adultos de 35 o más años, uno de 16 a 34, sin menores	Hogares con tres adultos de 35 o más años, uno de 16 a 34, y un menor	Hogares con tres adultos de 35 o más años, uno de 16 a 34 y dos o más menores	Otros hogares de tres adultos, con o sin menores	Hogares con tres adultos con o sin menores
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	171.432	96.778	37.685	133.867	439.762
Cádiz	24.483	15.294	6.252	19.615	65.644
Algeciras	2.226	1.301	495	1.815	5.837
Barrios (Los)	318	222	117	276	933
Castellar de la Frontera	56	36	12	37	141
Jimena de la Frontera	196	109	37	169	511
La Línea de la Concepción	1.384	747	334	1.234	3.699
San Roque	473	290	139	394	1.296
Tarifa	351	182	95	268	896

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001

Número de hogares con cuatro o más adultos según su estructura. 2001	Estructura del hogar					
	Hogares con cuatro adultos de 35 o más años, dos de 16 a 34, sin menores	Hogares con cuatro adultos de 35 o más años, dos de 16 a 34, y un menor	Hogares con cuatro adultos de 35 o más años, dos de 16 a 34, y dos o más menores	Otros hogares de cuatro adultos, con o sin menores	Otros hogares de cinco o más adultos, con o sin menores	Hogares con cuatro o más adultos con o sin menores
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Andalucía	166.498	54.918	15.266	68.524	164.920	470.126
Cádiz	25.644	9.869	2.884	10.578	29.536	78.511
Algeciras	2.308	824	257	1.020	2.719	7.128
Barrios (Los)	375	162	57	145	465	1.204
Castellar de la Frontera	46	26	4	30	60	166
Jimena de la Frontera	202	45	20	106	197	570
La Línea de la Concepción	1.248	430	175	639	1.344	3.836
San Roque	532	198	49	218	600	1.597
Tarifa	300	111	46	173	368	998

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001





Principales Indicadores. Territorio. 2011	Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos monoparentales
Andalucía	2,70	90,37	-	0,78	44,12	52,41	16,23
Cádiz	2,77	94,48	-	0,81	40,11	56,68	17,09
Algeciras	2,75	91,75	-	0,78	40,66	53,36	15,50
Barrios (Los)	2,94	90,27	-	0,87	35,12	54,10	13,36
Castellar de la Frontera	2,81	87,29	12,71	0,78	40,09	57,93	18,27
Jimena de la Frontera	2,72	81,38	18,62	0,80	44,75	61,01	15,69
La Línea de la Concepción	2,75	89,92	10,08	0,81	41,00	59,05	18,54
San Roque	2,80	79,81	20,19	0,83	39,49	53,79	14,70
Tarifa	2,68	87,78	12,22	0,75	41,70	50,60	21,83

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011



## 5. EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.

### 5.1 El Parque de Edificios.

Según se puede observar en la tabla Edificios e Inmuebles, el número de edificios contabilizados en La Línea de la Concepción en el año 2011 es de 12.159 edificios, que incorporan un total de 29.590 inmuebles lo que representa una media de 2,43 inmuebles por edificio, cifra esta que ya comienza a manifestar un parque de edificios fundamentalmente de tipología unifamiliar y de escasa altura de edificación, manteniendo, como también se expresa en la tabla, la tónica comarcal y provincial.

Mayor nivel de definición para un análisis más detallado del número de edificios en relación con el número de inmuebles se obtiene de la tabla Edificios por número de inmuebles. En ella se comprueba que, en La Línea de la Concepción, el mayor número de edificios atendiendo al número de inmuebles que contiene, se obtiene para los constituidos por un solo inmueble cuyo número alcanza la cifra de 9.806 edificios equivalente al 80,65% del total, manifestando nuevamente el carácter unifamiliar del parque local de edificios y de la imagen del municipio, con edificios de baja altura y con un casco muy extenso en el territorio. Esta extensión superficial lo hace totalmente insostenible tanto por las infraestructuras como por la dispersión de los servicios y equipamientos en función de la distribución de la población.

Los edificios que contienen dos o tres inmuebles suponen el 6,74% del total, un 1,04% los que contienen 4 inmuebles y el 6,26% aquellos entre 5 y 10 inmuebles.

Esto viene a confirmar la imagen de una ciudad desarrollada en extensión, con poca altura y cuyos edificios se configuran prácticamente como unidades familiares, con algunas excepciones de edificaciones plurifamiliares.

Como se comprueba en la tabla Edificios por número de plantas sobre rasante, el 86,25% de los edificios tiene una altura no mayor de 2 plantas, mientras que solamente el 5,21% es el número de aquellos edificios que alcanzan las 3 plantas de altura, siendo testimoniales los edificios con alturas superiores a 6 plantas. Ello nos da idea de la configuración del espacio urbano, extenso, con baja altura de edificación y considerable antigüedad: 6.349 edificios de dos plantas y 4.138 edificios de una planta, de un total de 12.159 edificios.

Respecto a la existencia de plantas sótano, normalmente y casi en su totalidad destinadas a garajes, la tabla Edificios por número de plantas bajo rasante indica que

el 94,31% de los edificios carece de ellas, siendo solamente el 5,53% de los edificios los que disponen de una planta sótano y un escaso 0,16% los que disponen de dos plantas bajo rasante. Es decir, de un total de 12.159 edificios, 11.467 edificios no disponen de planta bajo rasante.

Se evidencia otra vez un núcleo de población obsoleto y desordenado hasta en su trama urbana. Todo ello mantiene una estrecha relación con la antigüedad del parque de edificios, cuyos datos se aportan en la tabla Edificios destinados a vivienda por año de construcción del edificio, en la que se comprueba que la fecha de construcción del 47,56% del total de los edificios es anterior a 1970, y el 76,65% de ellos fue construido hace más de veinte años, y solamente el 8,28% entre los años 2002 a 2011. De la misma se deduce que de un total de 11.956 edificios en el año 2011 –cifra que puede ser semejante a la actual debido a la crisis–, 7.644 edificios tienen una antigüedad de más de 40 años, De los mismos, 5.580 tienen una antigüedad de más de 50 años, y a su vez, de estos últimos 287 poseen una antigüedad igual o superior a los cien años.

El municipio presenta un parque de edificios de gran antigüedad por su fecha de construcción, lo que implica una inadaptación al cumplimiento de las condiciones técnicas, ambientales, de accesibilidad y demás que son exigibles en la actualidad, lo que implica la necesidad de mayores obras e importe de sus presupuestos a la hora de su rehabilitación, siempre forzada al cumplimiento del vigente CTE. Ello unido a una población de escasos recursos supone problemas para las comunidades de propietarios a la hora de emprender la rehabilitación de sus edificios, más allá de meras actuaciones puntuales. Es necesario por tanto proceder a la rehabilitación de estos edificios mejorando sus condiciones de seguridad, salubridad, confort, accesibilidad y eficiencia energética.

El estado de conservación lo tenemos en la tabla Edificios destinados a viviendas por estado del edificio.

Otra característica importante bajo la que examinar el parque de edificios existente es la de su estado de conservación y principalmente los que se destinan a vivienda como uso principal.

La tabla Edificios destinados a viviendas por estado del edificio nos indica que el 82,90% de los edificios mantienen un buen estado de conservación, el 14,04% presentan alguna deficiencia y solamente el 2,90% de ellos presenta un mal estado de conservación y un escaso 0,16% presenta estado ruinoso. En esta última cifra se puede discrepar, pues un simple paseo para el conocimiento del parque de edificios de La



Línea de la Concepción nos lleva al convencimiento de que la ruina técnica o económica afecta a un número superior a los 19 edificios indicados en la tabla.

En la tabla Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por número de plantas sobre rasante se comprueba que el 41,55% de los edificios disponen de una o dos plantas; el 10,81% de los edificios tres plantas y el 15,10% de los edificios cuatro plantas, con lo que el 52,35% de los mismos tienen menos de tres plantas, quedando la diferencia, es decir, el 18,14% de ellos para alturas superiores a 5 plantas.

Es necesario pues que el Plan General de Ordenación Urbanística se revise posibilitando modelos de ciudad que, en aquellos lugares en los que sea posible, se favorezca el crecimiento de una ciudad más sostenible.

A continuación observamos la tabla Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por año de construcción.

De la misma se deduce que de un total de 28.913 inmuebles en el año 2011 –cifra que puede ser semejante a la actual debido a la crisis- , 16.618 inmuebles tienen una antigüedad de más de 40 años, De los mismos, 9,675 tienen una antigüedad de más de 50 años, y a su vez de estos últimos 499 poseen una antigüedad igual o superior a los cien años.

Otra condición necesaria para la valoración general de las distintas características de los edificios y sus inmuebles, por ser reflejo de sus respectivas épocas de construcción y de la bondad de su diseño, es la de su nivel de accesibilidad.

Una primera aproximación al estado de adecuación en que se encuentra el parque de edificios existentes la aporta la tabla Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio. La misma aporta el dato de que solo el 20,60% de los inmuebles del parque de edificios de La Línea de la Concepción está adaptado o es accesible, mientras que el 79,40% carece de accesibilidad o es insuficiente.

De la tabla Número de edificios según tipo de edificio observamos que el tipo de edificio predominante es el edificio con una sola vivienda unifamiliar, con un total de 8.049 unidades de un total de 11.060 edificios. Esta es a su vez la tónica comarcal, provincial y autonómica.

En la tabla Edificios destinados a viviendas según instalaciones y de acuerdo al censo del año 2001.

Según datos del informe sobre España, confeccionado por Antonio Rodríguez García y editado por FACIAM en el año 2008, en relación con las deficiencias que presentan las viviendas familiares, cabe destacar que "... el 20,4% de los hogares españoles

presenta un significativo nivel de humedades, el 11,5% tiene goteras y un 6% presenta podredumbre en suelos o ventanas de madera. Además, un 20% presentaba en sus alrededores altos índices de delincuencia o vandalismo".

En relación a las instalaciones del parque de viviendas actual, el principal problema es que existen más de 7.500 unidades en edificios de tres o más plantas sin ascensor, lo que significa algo más del 27% del parque, que unido al progresivo envejecimiento de la población, supone un problema social importante que deberá ser abordado para mantener en uso parte importante de las viviendas existentes.

Señalar también la simpleza y pobreza constructiva de la mayoría de edificios de la Línea: una sola planta ejecutada con muros de mampostería y zanja corrida de piedras en cimentación y cubierta de tejas. Aunque estables, carecen del confort mínimo exigible.

De la tabla Edificios por destino se desprende que el mayor número de edificios de La Línea de la Concepción se destina a viviendas familiares.

En el censo de edificios de los años 1980-1990, respecto del número de edificios atendiendo al uso a que se destina, el 87,14% de los edificios del municipio se destinaban a un uso unifamiliar o en algunos casos con algún local destinado a otros usos, siendo el 81,16% el número de edificios que exclusivamente se dedica a residencia unifamiliar.

El número de inmuebles albergados por los edificios destinados principalmente a viviendas, en relación con el número de plantas de que disponen, nos proporciona otra imagen complementaria para el conocimiento y valoración del parque residencial y del propio casco urbano

Finalmente se incluye, a título informativo, la tabla Edificios por instalaciones y servicios del censo de edificios 1980-1990.





Edificios e inmuebles. 2011	Número de edificios	Número de inmuebles	Numero Inmuebles/Edificio
Cádiz	266.821	633.295	2,37
Algeciras	22.529	55.854	2,48
Barrios (Los)	7.504	9.937	1,32
Castellar de la Frontera	1.233	1.318	1,07
Jimena de la Frontera	3.908	4.857	1,24
La Línea de la Concepción	12.159	29.590	2,43
San Roque	10.049	17.037	1,70
Tarifa	4.760	12.241	2,57

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas



Edificios por número de inmuebles. 2011	Número de inmuebles									
	1	2	3	4	5-10	10-20	20-30	30-40	40 o más	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Cádiz	214979	17528	5315	3912	11882	8596	2626	959	1024	266821
Algeciras	19358	842	198	162	799	581	293	163	133	22529
Barrios (Los)	6858	356	51	60	100	64	10	2	3	7504
Castellar de la Frontera	1179	42	6	1	5	-	-	-	-	1233
Jimena de la Frontera	3595	196	29	13	47	25	3	-	-	3908
La Línea de la Concepción	9806	583	237	127	761	468	103	28	46	12159
San Roque	8628	618	113	107	366	159	34	12	12	10049
Tarifa	3827	272	125	101	233	124	26	15	37	4760

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

Edificios por número de plantas bajo rasante. 2011	Número de plantas bajo rasante				
	0	1	2	3 o más	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Cádiz	258962	6746	1066	47	266821
Algeciras	21806	560	161	2	22529
Barrios (Los)	6805	689	10	-	7504
Castellar de la Frontera	1223	8	2	-	1233
Jimena de la Frontera	3852	53	3	-	3908
La Línea de la Concepción	11467	673	19	-	12159
San Roque	9631	359	37	22	10049
Tarifa	4425	326	8	1	4760

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011



Edificios destinados a viviendas por estado del edificio. 2011	Estado de conservación del edificio				
	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Cádiz	246203	14969	2763	998	264933
Algeciras	20910	1217	259	105	22491
Barrios (Los)	7318	147	18	7	7490
Castellar de la Frontera	1223	7	1	-	1231
Jimena de la Frontera	3656	222	22	4	3904
La Línea de la Concepción	10080	1707	150	19	11956
San Roque	9082	775	109	21	9987
Tarifa	4466	244	11	16	4737

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

Edificios destinados a viviendas por año de construcción del edificio. 2011	Año de construcción del edificio										
	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Cádiz	7791	3768	4567	7998	18629	28562	44390	44573	52081	52574	264933
Algeciras	30	42	198	944	1814	3153	3445	3665	5015	4185	22491
Barrios (Los)	43	20	34	57	194	553	1414	2025	1910	1240	7490
Castellar de la Frontera	86	-	2	4	9	76	429	172	434	19	1231
Jimena de la Frontera	17	14	33	60	211	512	486	836	1208	527	3904
La Línea de la Concepción	177	120	337	772	1756	2418	2064	1473	1832	1007	11956
San Roque	188	48	122	246	675	1120	1691	2219	1445	2233	9987
Tarifa	252	141	138	262	288	405	466	885	1155	745	4737



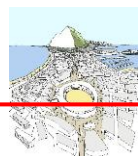
Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por año de construcción. 2011	Año de construcción del edificio										
	TOTAL	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011
Territorio	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles
Cádiz	623386	22122	9717	10012	15095	39372	72506	137876	91319	96949	128418
Algeciras	55582	60	89	292	1225	3419	8469	15557	6739	8572	11160
Barrios (Los)	9877	44	23	37	78	253	835	1716	2475	2483	1933
Castellar de la Frontera	1306	90	-	2	5	9	79	463	173	456	29
Jimena de la Frontera	4823	17	20	35	64	240	649	565	947	1449	837
La Línea de la Concepción	28913	224	275	495	941	2623	5117	6943	4551	3808	3936
San Roque	16798	204	69	149	272	1240	2366	2604	3590	2253	4051
Tarifa	12068	569	322	220	368	500	1107	1583	1556	2758	3085

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por número de plantas sobre rasante. 2011	Número de plantas										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más	TOTAL
Territorio	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles
Cádiz	104053	190981	78510	91349	62535	22151	14620	15772	10103	33312	623386
Algeciras	5500	16381	4722	8099	4876	3318	3316	2692	1707	4971	55582
Barrios (Los)	2706	5346	794	882	149	-	-	-	-	-	9877
Benalup-Casas Viejas	1214	2088	241	20	5	-	-	-	-	-	3568
Castellar de la Frontera	347	955	4	-	-	-	-	-	-	-	1306
Jimena de la Frontera	932	3176	483	204	28	-	-	-	-	-	4823
La Línea de la Concepción	4616	7395	3125	4367	4163	770	888	1351	268	1970	28913
San Roque	5056	5836	2318	2319	578	189	57	44	220	181	16798
Tarifa	1789	2959	2797	3328	747	267	-	-	131	50	12068

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011





Número de edificios según tipo de edificio. Censo 2001	Tipo de edificio							
	Edificios con una sola vivienda familiar	Edificios sólo con varias viviendas familiares	Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	Edificios principalmente con vivienda colectiva	Edificios principalmente con locales compartidos con alguna vivienda	Edificios sólo con locales	Alojamientos	TOTAL
Municipios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Andalucía	1.429.713	225.119	106.015	1.471	7.149	115.125	2.036	1.886.628
Cádiz	167.807	38.521	13.164	214	906	13.501	24	234.137
Algeciras	14.465	3.106	868	16	64	545	1	19.065
Barrios (Los)	5.189	503	162	2	16	493		6.365
Castellar de la Frontera	804	86	22			23		935
Jimena de la Frontera	3.173	394	65		5	238		3.875
La Línea de la Concepción	8.049	1.716	622	14	29	630		11.060
San Roque	5.812	1.065	332	5	17	405		7.636
Tarifa	2.741	883	298	5	27	340		4.294

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda 2001

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio. 2011	Accesibilidad		
	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Territorio	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles
Cádiz	191.291	432.095	623.386
Algeciras	15.841	39.741	55.582
Barrios (Los)	1.959	7.918	9.877
Castellar de la Frontera	37	1.269	1.306
Jimena de la Frontera	154	4.669	4.823
La Línea de la Concepción	5.957	22.956	28.913
San Roque	3.700	13.098	16.798
Tarifa	2.038	10.030	12.068

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

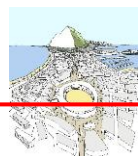


Edificios por destino. Censo de edificios (1980,1990)	Destino del edificio					
	Edificios destinados a viviendas familiares exclusiva/principalmente	Edificios destinados a viviendas familiares exclusivamente	Edificios destinados a viviendas familiares principalmente	Edificios destinados a viviendas colectivas	Edificios no destinados a viviendas	Total
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Andalucía	1.507.334	1.326.135	181.199	4.071	103.665	1.615.070
Cádiz	175.299	154.557	20.742	595	15.244	191.138
Algeciras	13.953	12.398	1.555	75	966	14.994
Barrios (Los)	4.347	4.263	84	14	595	4.956
Castellar de la Frontera	806	780	26		52	858
Jimena de la Frontera	3.326	3.084	242	2	281	3.609
La Línea de la Concepción	9.638	8.976	662	19	1.128	10.785
San Roque	5.799	5.502	297	15	469	6.283
Tarifa	2.995	2.657	338	25	305	3.325

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de edificios 1980, 1990

Edificios destinados a viviendas según instalaciones. Censo 2001	Instalaciones del edificio										
	Accesibilidad - Sí, con ascensor	Accesibilidad - Sí, sin ascensor	Accesibilidad - No, con ascensor	Accesibilidad - No, sin ascensor	Agua corriente - Abastecimiento público	Agua corriente - Abastecimiento particular	Agua corriente - No tiene	Garaje	Gas distribuido por tuberías	Tendido telefónico	TOTAL
Municipios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Andalucía	24.541	299.942	29.957	1.407.878	1.670.207	72.239	19.872	399.827	313.306	1.446.396	5.684.165
Cádiz	3.298	68.003	3.619	144.786	201.829	15.746	2.131	40.154	54.977	187.053	721.596
Algeciras	386	4.559	552	12.958	17.819	509	127	5.509	6.084	15.785	64.288
Barrios (Los)	14	2.044	8	3.790	5.803	36	17	1.597	20	5.809	19.138
Castellar de la Frontera		81		831	892	18	2	406		527	2.757
Jimena de la Frontera	2	158	18	3.454	3.573	7	52	622	11	3.280	11.177
La Línea de la Concepción	94	2.826	235	7.246	10.141	245	15	2.192	410	9.076	32.480
San Roque	22	3.257	53	3.882	7.110	100	4	1.991	43	6.850	23.312
Tarifa	136	548	52	3.191	3.203	695	29	805	663	3.343	12.665

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda 2001



Edificios por instalaciones y servicios. Censo de edificios (1980, 1990)	Con agua corriente pública	Con agua corriente privada	Con alcantarillado	Con otro sistema de evacuación de aguas residuales	Con calefacción central	Con portería	Con energía eléctrica	Con agua caliente central	Con ascensor o montacargas	Con refrigeración central	Con energía solar	Con garaje
Andalucía	1.330.582	73.906	1.258.712	130.728	20.141	104.462	1.398.470	773.667	29.897	6.006	13.691	242.905
Cádiz	150.439	14.290	140.906	21.747	635	13.747	163.625	73.536	3.920	438	1.368	24.509
Algeciras	13.385	12	12.654	729	11	1.160	13.360	6.043	599	3	53	2.584
Barrios (Los)	3.860	38	3.780	113	1	98	3.959	7	8	1	11	836
Castellar de la Frontera	700	23	694	25		1	770	6			1	371
Jimena de la Frontera	2.989	151	2.826	319		33	3.114	2.474			57	486
La Línea de la Concepción	9.122	248	8.988	326	1	750	9.345	22	216	1	31	1.523
San Roque	5.611	56	5.542	111	133	283	5.608	927	108	112	142	1.474
Tarifa	2.361	406	2.360	296	2	94	2.558	1.608	12	1	59	404

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de edificios 1980, 1990



## 5.2 EL PARQUE DE VIVIENDAS.

Tras el análisis de la estructura organizativa a la que responden los edificios, procede el estudio de las viviendas.

El parque de viviendas en La Línea de la Concepción en el año 2011, fecha del último censo de viviendas, estaba compuesto por 28.722 unidades. La tendencia del parque desde 1981 ha sido de un crecimiento sostenido, ligeramente más elevado desde 1991 a 2011. La producción de viviendas entre 5 y 7,5 viviendas/1000 habitantes/año se considera normal, no indicando ningún desarrollo anormalmente alto o bajo.

El incremento total de viviendas en el período 1981-2011 ha sido, por tanto de 11.245 unidades y si se consideran sólo las principales, de 9.386 unidades, que en términos muy aproximados significa que en dicho período se han creado igual número de hogares.

Para proceder al estudio de las viviendas que componen los edificios, la primera clasificación será la de su consideración como residencia habitual y permanente o por el contrario se destinan a viviendas de vacaciones o segunda vivienda.

Hay que señalar que los núcleos residenciales que pudieran constituir con carácter general viviendas vacacionales y segunda residencia, por su ubicación, son empleados por los habitantes municipales que disponen de vivienda en éstos como primera residencia.

Las tabla viviendas familiares principales y no principales y Viviendas clasificadas por tipo demuestran que en el parque residencial de La Línea de la Concepción el 82,53% de las viviendas se destinan a primera residencia y solamente el 6,33% a viviendas vacacionales o de segunda residencia, que suelen emplearse por personas de otras provincias e incluso extranjeros en épocas vacacionales.

Podemos comprobar igualmente en la tabla que el número de viviendas vacías, equivalente al 11,14% de la totalidad, correspondiendo principalmente a las de segunda residencia, no afectando de forma considerable al número de viviendas destinadas a primera residencia. El 82,5% eran principales, mientras que las secundarias (1.820 unidades) suponían el 6,3% y las vacías (3.200 unidades) un 11,2%. Ratios que son normales, incluso favorables para las viviendas principales, si se compara con el resto de la provincia de Cádiz (72,5% principales, 15,3% secundarias y 12,2% vacías).

El régimen de tenencia de las viviendas, tabla; *Viviendas según su régimen de tenencia*, manifiesta claramente la costumbre de tratar de acceder a las viviendas en régimen de propiedad, entendiendo que los valores de adquisición son siempre una inversión. Resulta sintomático que del total del parque de viviendas de La Línea de la Concepción solamente el 11,37% lo sean en régimen de alquiler, mientras que el 54,12% de las viviendas se declaran abiertamente en régimen de tenencia en propiedad.

El régimen de tenencia de las viviendas principales en La Línea de la Concepción es muy similar a la media de Andalucía y de la Provincia de Cádiz según los datos del censo de viviendas de 2011.

En cuanto al programa distributivo, recogido en la tabla *Viviendas según su número de habitaciones*, los datos de que se disponen corresponden al año 2001. Se considera como habitación cualquier pieza habitable independiente incluida en la vivienda. Con esta consideración, y atendiendo a ésta clasificación, el 34,20% de las viviendas dispondría de 5 habitaciones, equiparable a nuestra vivienda de tres dormitorios, el 7,12% a la de dos dormitorios y el 14,24% a la vivienda de cuatro dormitorios.

Los datos obtenidos de la tabla *Viviendas según superficie de la vivienda* indican que el número de viviendas según sus superficies construidas representa un máximo para una superficie de entre 76 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup>. En superficies de entre 46 m<sup>2</sup> y 75 m<sup>2</sup> se encuadra el 32,57% de las viviendas, y que superficies menores o iguales de 90 m<sup>2</sup> representan un total del 58,36% del parque de viviendas, mientras superficies superiores a 90 m<sup>2</sup> solo se contabiliza el 19,72%.

Del análisis anteriormente realizado puede señalarse lo siguiente:

Por un lado el alto crecimiento de la vivienda no principal entre 1991 y 2001, coincidiendo con el desarrollo de las urbanizaciones turísticas y por otro lado el descenso del número de viviendas no principales. En relación al estado de conservación de las viviendas principales hay que destacar que, en La Línea de la Concepción, el porcentaje de viviendas que se encuentran en un estado de conservación no bueno duplica al total de la provincia de Cádiz.

La Línea de la Concepción ha seguido una evolución similar a la del resto de España y Andalucía, con la progresiva disminución del número de personas por hogar (vivienda principal). En 30 años la media de habitantes por hogar en la Línea ha disminuido de 3,95 a 2,75, manteniéndose ligeramente por encima de la media andaluza que es de





2,70. Esto, dadas las circunstancias actuales, hace pensar que seguirá descendiendo en los próximos años. Respecto a la media de personas por vivienda, en consonancia con lo anterior, se ha producido una disminución similar habiendo pasado en 30 años de 3,25 a 2,25.

Viviendas familiares principales y no principales. Censo 2011 *	Tipo de vivienda			
	Principal	Secundaria	Vacía	TOTAL
Territorio	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de viviendas
Andalucía	3.087.222	628.703	637.221	4.353.146
Cádiz	447.975	94.562	76.009	618.546
Algeciras	42.692	4.700	6.686	54.078
Barrios (Los)	7.773	979	1.131	9.883
Castellar de la Frontera	1.123	80	117	1.320
Jimena de la Frontera	3.715	435	707	4.857
La Línea de la Concepción	23.704	1.819	3.199	28.722
San Roque	10.658	2.971	3.378	17.007
Tarifa	6.578	4.507	1.012	12.097

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de Población y Viviendas 2011

(\*) Las viviendas no principales están formadas por aquellas que son secundarias y vacías



Viviendas clasificadas por tipo. Censo 2001	Tipo de vivienda								
	Viviendas familiares	Viviendas principales	Convencionales	Alojamientos	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Otro tipo de viviendas	Viviendas colectivas	TOTAL
Territorio	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Andalucía	3.531.124	2.417.179	2.415.143	2.036	514.178	548.669	51.098	1.538	3.532.662
Cádiz	499.691	347.038	347.014	24	79.390	66.359	6.904	226	499.917
Algeciras	44.149	31.922	31.921	1	4.655	7.319	253	18	44.167
Barrios (Los)	7.322	5.340	5.340	-	613	1.216	153	5	7.327
Castellar de la Frontera	1.013	807	807	-	16	189	1	-	1.013
Jímena de la Frontera	4.323	3.038	3.038	-	476	754	55	-	4.323
La Línea de la Concepción	24.123	18.846	18.846	-	2.115	2.907	255	16	24.139
San Roque	12.592	7.372	7.372	-	2.892	2.062	266	5	12.597
Tarifa	9.822	5.145	5.145	-	3.231	1.144	302	5	9.827

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001



Viviendas según su régimen de tenencia. Censo 2001	Régimen de tenencia							
	Propiedad por compra totalmente pagada	Propiedad por compra pendiente de pago	Propiedad por herencia o donación	Alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma	No procede	TOTAL
Territorio	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Andalucía	1.291.411	535.364	171.332	222.252	91.418	105.402	1.115.483	3.532.662
Cádiz	168.279	86.678	18.580	47.437	10.613	15.451	152.879	499.917
Algeciras	16.972	8.118	1.097	2.817	821	2.097	12.245	44.167
Barrios (Los)	2.297	1.448	245	728	168	454	1.987	7.327
Castellar de la Frontera	418	150	6	116	70	47	206	1.013
Jimena de la Frontera	1.749	226	381	180	166	336	1.285	4.323
La Línea de la Concepción	9.116	3.949	732	2.744	1.264	1.041	5.293	24.139
San Roque	3.658	1.771	385	590	265	703	5.225	12.597
Tarifa	2.301	1.217	355	811	211	250	4.682	9.827

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001

(\*) Los datos se refieren a viviendas familiares principales



Viviendas según número de habitaciones. Censo 2001	Número de habitaciones										
	1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	5 habitaciones	6 habitaciones	7 habitaciones	8 habitaciones	9 habitaciones	10 o más habitaciones	TOTAL
Territorio	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Andalucía	12.585	54.896	206.261	459.935	930.384	499.517	138.823	61.104	25.014	28.204	3.532.662
Cádiz	1.883	9.997	34.452	72.117	141.603	60.540	14.885	6.122	2.610	2.774	499.917
Algeciras	163	774	2.999	6.156	13.449	6.299	1.177	505	205	188	44.167
Barrios (Los)	51	49	241	824	2.432	1.130	346	154	51	61	7.327
Castellar de la Frontera	6	14	32	66	511	133	31	10	3	1	1.013
Jimena de la Frontera	12	50	150	551	1.137	647	241	135	63	52	4.323
La Línea de la Concepción	84	445	1.718	3.868	8.256	3.438	657	196	103	80	24.139
San Roque	20	114	679	1.386	3.203	1.287	343	161	80	98	12.597
Tarifa	30	211	416	994	2.589	675	128	47	26	29	9.827

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2001

(\*) Los datos se refieren a viviendas familiares principales





Viviendas según superficie de la vivienda. Censo 2001	Superficie de la vivienda											TOTAL
	Hasta 30 m2.	De 31 a 45 m2.	De 46 a 60 m2.	De 61 a 75 m2.	De 76 a 90 m2.	De 91 a 105 m2.	De 106 a 120 m2.	De 121 a 150 m2.	De 151 a 180 m2.	Más de 180 m2.	No procede	
Territorio	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Andalucía	23.370	68.040	227.687	451.263	713.143	398.881	230.059	164.777	65.291	74.668	1.115.483	3.532.662
Cádiz	6.953	14.454	45.835	87.034	92.488	47.331	23.342	16.470	6.135	6.996	152.879	499.917
Algeciras	397	1.209	3.583	7.306	9.878	5.048	2.039	1.391	519	552	12.245	44.167
Barrios (Los)	56	85	472	1.379	1.600	891	363	262	111	121	1.987	7.327
Castellar de la Frontera	12	6	50	286	308	61	59	19	2	4	206	1.013
Jimena de la Frontera	33	86	362	581	732	552	292	210	89	101	1.285	4.323
La Línea de la Concepción	462	597	3.471	4.390	5.167	2.202	1.141	794	277	345	5.293	24.139
San Roque	78	189	640	1.776	2.278	1.067	465	395	172	312	5.225	12.597
Tarifa	182	323	1.012	1.328	1.230	643	190	130	49	58	4.682	9.827

Fuente: Censos de población y viviendas 2001

(\*) Los datos se refieren a viviendas familiares principales

Viviendas clasificadas por tipo. Censos 1981,1991	Clase de vivienda					
	Viviendas familiares totales	Viviendas familiares principales	Viviendas familiares secundarias	Viviendas familiares desocupadas	Alojamientos	Viviendas colectivas
Territorio	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de viviendas
Cádiz	390.476	284.968	63.174	34.387	413	698
Algeciras	34.218	27.574	2.810	3.380	21	90
Barrios (Los)	5.343	3.613	908	735	8	14
Castellar de la Frontera	838	611	10	215	2	3
Jimena de la Frontera	3.529	2.538	539	425		2
La Línea de la Concepción	20.062	16.102	1.372	2.097	28	26
San Roque	10.412	5.793	2.991	936	20	34
Tarifa	6.064	3.936	1.248	645	30	48

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 1981, 1991



### 5.3 ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS.

Menos importancia tiene el número de habitantes de la ciudad que por diversas razones tiene su alojamiento en establecimientos colectivos, de los que La Línea de la Concepción dispone de un total de 15 unidades lo que supone unos ratios de 0,63 uds./10.000 habitantes para residencias de personas mayores, 0,77 uds./10.000 habitantes para instituciones de asistencia social o destinadas a usuarios con discapacidades y el resto, 0,94 uds./10.000 habitantes dedicados a otros tipos de establecimientos colectivos. En cualquier caso, la población alojada en estos establecimientos no deja de ser meramente testimonial aunque el 79,20% de ella esté incorporada en el padrón municipal de habitantes.

A continuación se incluyen las siguientes tablas:

Establecimientos colectivos por tipo. Censo 2011

Población en establecimientos colectivos por tipo de establecimiento. 2011

Población en establecimientos colectivos por situación de empadronamiento. 2011

Principales indicadores referentes a establecimientos colectivos. Censo 2011



Población en establecimientos colectivos por tipo de establecimiento. 2011	Tipo de centro colectivo					
	Instituciones sanitarias	Residencias de personas mayores	Instituciones para personas con discapacidad o de asistencia social a la infancia, juventud...	Instituciones religiosas o militares	Otros tipos de establecimientos colectivos	TOTAL
Territorio	Número de personas	Número de personas	Número de personas	Número de personas	Número de personas	Número de personas
Algeciras	-	286	42	17	1.596	1.941
Barrios (Los)	-	261	14	2	-	277
La Línea de la Concepción	-	123	115	-	6	245
San Roque	-	67	-	10	5	83
Tarifa	-	166	-	28	6	200

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

Establecimientos colectivos por tipo. Censo 2011	Tipo de centro colectivo					
	Total	Instituciones sanitarias	Residencias de personas mayores	Instituciones para personas con discapacidad o de asistencia social a la infancia, juventud...	Instituciones religiosas o militares	Otros tipos de establecimientos colectivos
Territorio	Número de establecimientos colectivos	Número de establecimientos colectivos	Número de establecimientos colectivos	Número de establecimientos colectivos	Número de establecimientos colectivos	Número de establecimientos colectivos
Andalucía	1.213	6	506	170	255	277
Cádiz	176	1	61	38	38	37
Algeciras	11	0	3	2	2	4
Barrios (Los)	5	0	3	1	1	0
Castellar de la Frontera	0	0	0	0	0	0
Jimena de la Frontera	0	0	0	0	0	0
La Línea de la Concepción	15	0	4	5	0	6
San Roque	6	0	2	0	1	3
Tarifa	7	0	2	0	2	3

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y viviendas 2011



Principales indicadores referentes a establecimientos colectivos. Censo 2011	Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos monoparentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
Andalucía	2,70	90,37	-	0,78	44,12	52,41	16,23	-
Cádiz	2,77	94,48	-	0,81	40,11	56,68	17,09	-
Algeciras	2,75	91,75	-	0,78	40,66	53,36	15,50	-
Barrios (Los)	2,94	90,27	-	0,87	35,12	54,10	13,36	-
Castellar de la Frontera	2,81	87,29	12,71	0,78	40,09	57,93	18,27	-
Jimena de la Frontera	2,72	81,38	18,62	0,80	44,75	61,01	15,69	-
La Línea de la Concepción	2,75	89,92	10,08	0,81	41,00	59,05	18,54	-
San Roque	2,80	79,81	20,19	0,83	39,49	53,79	14,70	-
Tarifa	2,68	87,78	12,22	0,75	41,70	50,60	21,83	-

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

(-) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Población en establecimientos colectivos por situación de empadronamiento.2011	En Padrón (Sí/No)		
	Sí está en Padrón	No está en Padrón	TOTAL
Territorio	Número de personas	Número de personas	Número de personas
Algeciras	283	1.658	1.941
Barrios (Los)	157	120	277
Línea de la Concepción (La)	194	51	245
San Roque	63	20	83
Tarifa	99	101	200

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011





Las transacciones inmobiliarias realizadas en el año 2017 ascienden a 656, de las que 629 corresponden a viviendas libres y 27, es decir, el 4,30 % de las mismas a viviendas protegidas. De estas 656 transacciones inmobiliarias, 627 corresponden a viviendas de segunda mano y solo 29 a viviendas nuevas. En el año 2016 se llevaron a cabo 154 actuaciones protegidas de vivienda y suelo. En el año 2002 se construyeron en La Línea de la concepción 886 viviendas libres de nueva planta. Si comparamos estos datos con los del año 2017 – en esta misma página- se puede observar lo agudizado de la crisis.

#### 5.4 CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA.

A continuación se incluyen las siguientes tablas:

- Transacciones inmobiliarias según régimen de protección. 2017
- Transacciones inmobiliarias según antigüedad de la vivienda.2017
- Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. 2016
- Viviendas libres de nueva planta. 2002



Transacciones inmobiliarias según régimen de protección. 2017	Régimen de protección de la vivienda		
	Vivienda libre	Vivienda protegida	TOTAL
Territorio	Transacciones	Transacciones	Transacciones
Andalucía	91737	4703	96440
Cádiz	11401	793	12194
Algeciras	1124	39	1163
Barrios (Los)	154	6	160
Castellar de la Frontera	18	1	19
Jimena de la Frontera	71	0	71
La Línea de la Concepción	629	27	656
San Roque	585	4	589
Tarifa	317	21	338

Fuente: Ministerio de Fomento

Transacciones inmobiliarias según antigüedad de la vivienda.2017	Antigüedad de la vivienda		
	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	TOTAL
Territorio	Transacciones	Transacciones	Transacciones
Andalucía	7436	89004	96440
Cádiz	961	11233	12194
Algeciras	42	1121	1163
Barrios (Los)	12	148	160
Castellar de la Frontera	0	19	19
Jimena de la Frontera	2	69	71
La Línea de la Concepción	29	627	656
San Roque	56	533	589
Tarifa	100	238	338

Fuente: Ministerio de Fomento



Territorio	Viviendas libres de nueva planta. 2002
Cádiz	14732
Algeciras	1572
Barrios (Los)	365
Castellar de la Frontera	21
Jimena de la Frontera	41
La Línea de la Concepción	886
San Roque	1201
Tarifa	362

Fuente: Consejería de fomento y vivienda

Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. 2016	Tipo de actuación			
	Viviendas con destino al alquiler	Viviendas con destino a la venta	Rehabilitación de viviendas	Total
Territorio	Actuaciones	Actuaciones	Actuaciones	Actuaciones
Andalucía	16.485	6.339	12.187	35.011
Cádiz	4.273	2.506	2.649	9.428
Algeciras	385	1	442	828
Barrios (Los)	18	0	2	20
Castellar de la Frontera	0	0	0	0
Jimena de la Frontera	5	0	4	9
La Línea de la Concepción	61	83	10	154
San Roque	133	28	0	161
Tarifa	1	0	4	5

Fuente: Consejería de fomento y vivienda



### 5.5 OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO. .

Se ha realizado un estudio de las características, superficies y número de viviendas que la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) mantiene en el mercado inmobiliario en La Línea de la Concepción.

Así mismo se han tomado los datos de viviendas en alquiler y en venta procedentes de particulares tomados de los datos de la web IDEALISTA.

En el año 2006, año de mayor movimiento, las transacciones totales de viviendas alcanzaron las 20 viviendas por cada 1.000 habitantes y en el año 2013, año de menor movimiento, sólo 6,20 viviendas por cada 1.000 habitantes. Los datos actuales indican que existe un pequeño repunte del mercado, que parece haber pasado su peor momento.

Respecto al valor de tasación en la compra-venta de viviendas, el mismo presenta una tendencia decreciente pero ya estabilizándose, con una bajada del 16% sólo en los últimos cinco años.

## 6. ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

El Plan General realiza un estudio sobre las necesidades totales de vivienda para los próximos diez años, dos de aprobación del plan más los ocho referidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

La ratio a aplicar en el cálculo de necesidades de viviendas es, según la ratio oficial establecida por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 2,4 habitantes/vivienda.

Con respecto a la estimación de la demanda de viviendas principales en los próximos años la proyección de la formación previsible de hogares y su composición como la actual estructura de edad de la población, conducen a considerar que su crecimiento en los próximos diez años debería ser de unas 6.333 unidades, con independencia de las previsiones que se realicen para viviendas de uso turístico.

La demanda futura de viviendas (corto y medio plazo) se calcula para un escenario de 10 años, considerando las necesidades de la población actual en edad de emanciparse en el período 2019-2029.

Para la estimación de la población en edad de emanciparse se considera que las personas que en 2017 tuvieran una edad comprendida entre 15 y 34 años, serían aquellas que tendría una necesidad de vivienda en el período comprendido de programación de este PGOU.

Del análisis del estudio de la población de 2017. se deducía que la población comprendida entre 15 y 34 años, en el citado año de 2017 era de 15.199 habitantes, distribuidos de la siguiente forma:

De 15 a 19 años: 3.315 habitantes.

De 20 a 24 años: 3.558 habitantes.

De 25 a 29 años: 3.983 habitantes.

De 30 a 34 años: 4.343 habitantes.

Aplicando el tamaño medio de hogar de 2,4 habitantes por vivienda serán necesarias aproximadamente como mínimo un total de 6.333 viviendas. De estas, 1.900 unidades serían VPO.

### 6.1 Mercado de viviendas Libres.

#### Viviendas en alquiler procedentes de la S.A.R.E.B.

El número de viviendas que la sociedad de activos bancarios SAREB ha incorporado al mercado de alquiler es de 22 unidades, cifra está que representa el 8,63% del total de sus viviendas, cuya gran mayoría, 233 unidades -equivalentes al 91,37% del total-, ofertan como régimen de propiedad mediante venta.

En cuanto a los programas de distribución de las viviendas destinadas a alquiler, el más numeroso es el compuesto por tres dormitorios y un solo baño, con un 31.80% de todas las ofertadas en alquiler, seguido de uno o dos dormitorios, también con un solo baño, cuya suma alcanza el 27.30%.

#### Viviendas en Venta procedentes de la S.A.R.E.B.





La oferta de viviendas para la venta es muy superior a la de viviendas en régimen de alquiler. La mayor parte de las viviendas ofertadas en régimen de venta, el 39.90%, disponen de un programa distributivo de tres dormitorios y dos baños, seguida por el compuesto por tres dormitorios y un baño que suponen el 15.90% del total de viviendas ofertadas en venta. Las viviendas de dos dormitorios suponen el 22.50%, las de tres dormitorios el 55,80%, las de un dormitorio el 8,00 %, las de cuatro dormitorios el 10.50% y las de cinco o más dormitorios el resto hasta completar el 100%.

#### **Viviendas en Alquiler y en Venta procedentes de particulares.**

Tanto las ofertas privadas de viviendas en alquiler como las ofertas privadas de viviendas en venta son más numerosas.

Conviene resaltar que las transacciones inmobiliarias contabilizadas en La Línea de la Concepción en el año 2012 indican que el 87 % se refieren a viviendas libres y solamente el 13 % del as realizadas corresponden a viviendas protegidas.

## **6.2 EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS**

### **6.2.1 Datos generales.**

Según los datos proporcionados por la empresa municipal de la vivienda EMUSVIL, contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida, la tendencia en cuanto a solicitudes se decide por el régimen de alquiler con opción a compra que alcanza la cifra porcentual del 52,40% del total.

La segunda opción es la del régimen de alquiler sin opción a compra, con el 36,99% del total de solicitudes. El número de solicitudes de viviendas protegidas en régimen de propiedad es el 10,62%. En relación con el número de miembros de la unidad familiar el registro aporta datos que indican que el 13,61% de las inscripciones corresponden a familias monoparentales y solo el 4,73% a inscripciones de familias numerosas.

Respecto a las solicitudes de viviendas adaptadas, el número es de 16, ratio inferior al de la capital de la provincia y muy inferiores al de la media de Andalucía.

Entre los años 2004 y 2012, la empresa municipal de la vivienda y suelo EMUSVIL, ha obtenido calificación definitiva y puesto en el mercado 379 viviendas, de las que el 42,22%, 160 viviendas, se han destinado al régimen de alquiler o alquiler con opción a compra y 219 viviendas, el 57,78%, lo han sido en régimen de propiedad, destinándose más del **50%** de las viviendas promovidas a un programa de tres dormitorios.

## **6.3 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.**

### **6.3.1 Breve análisis socioeconómico.**

En la actualidad, el análisis del consumo de vivienda está más bien relacionado con las variables demográficas y socioeconómicas de la población.

La vivienda es un bien con un fuerte impacto sobre multitud de fenómenos sociales, hasta el punto de que el acceso a la vivienda constituye uno de los temas que mayor preocupación genera en la sociedad española. La compra de la vivienda es la principal inversión que la mayoría de las familias realiza a lo largo de su vida, y en el caso de la economía española, la vivienda representa hasta el 80% de la riqueza familiar.

El suelo se concibe como una idea política con capacidad para transformar la sociedad y las relaciones entre los ciudadanos, incidiendo en una cuestión de primera necesidad como es la vivienda y la ordenación de las ciudades, hasta el punto de que la Constitución Española de 1978, se presenta como la primera Ley urbanística, incidiendo tanto en el derecho de propiedad como en el derecho a una vivienda digna. Así, las políticas de vivienda intentan garantizar el uso de la vivienda mediante medidas de fomento del alquiler y de la vivienda en propiedad u otras medidas que faciliten el derecho constitucional.

En la vivienda, el precio de la construcción depende directamente del precio del suelo, que está sujeto a la calificación del mismo como suelo urbanizable y a la ejecución de los planes de ordenación urbanística que administran los Ayuntamientos. Por tanto, la cantidad de suelo viene determinada por las características estructurales de la oferta de vivienda y por la actuación de las Consejerías de Vivienda en la planificación y de los Ayuntamientos en la ordenación. El Estado también interviene en el mercado de la vivienda mediante la elaboración de Leyes Generales que afectan a la vivienda en propiedad y en alquiler, que prevén medidas regulatorias específicas, o mediante modificaciones de gastos e ingresos presupuestarios. Otra forma de intervenir tiene que ver con la liberación de suelo público en poder del Estado o de las Comunidades Autónomas mediante venta por debajo del precio de mercado.

Más concretamente, las políticas de ayuda al acceso a la vivienda pueden clasificarse en políticas de fomento de la vivienda, la regulación del alquiler y los incentivos fiscales para la compra de la vivienda. Las medidas de fomento se dirigen a crear viviendas protegidas, que implican la cesión del suelo con un precio inferior al de mercado para



la construcción de viviendas cuyo precio está tasado y cuya transmisión y uso está limitada temporalmente, junto con subvenciones del tipo de interés de los préstamos hipotecarios. También existen viviendas protegidas destinadas al alquiler a bajo coste. En España la gestión de los planes de promoción de vivienda protegida se instrumentan a través de institutos de vivienda de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos.

La espectacular subida del precio de la vivienda durante el periodo 1998-2008 es un motivo de preocupación importante. Obviamente la razón fundamental es la creciente dificultad de las familias para hacer frente al pago de su vivienda, si bien es cierto que gracias a los menores tipos de interés, el pago de la hipoteca hasta estas fechas representó una proporción de la renta disponible todavía menor que la alcanzada al final del anterior boom inmobiliario (1987-91).

Detener la escalada de los precios de la vivienda ha sido una tarea muy complicada ya que la demanda presionaba con fuerza y las ganancias de capital que se podían obtener eran muy sustanciosas. La máxima “si no compro hoy mañana estará más cara” ha dominado hasta hace bien poco un mercado donde existía además una carga emocional muy fuerte. Los buscadores de ganancias rápidas y la pervivencia de una serie de falacias populares en torno a la vivienda tampoco colaboraban en la contención del precio de la vivienda.

### 6.3.2 Políticas actuales en materia de vivienda protegida.

Pero, muy recientemente las circunstancias han cambiado radicalmente. Al final tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la profunda crisis económica y financiera que originó, es necesario plantear nuevas políticas de vivienda.

Parece prudente apuntar que, entre otras cuestiones y por supuesto sin fórmulas mágicas, pudiera apostarse por la mejora coyuntural del tratamiento fiscal de la adquisición de viviendas que reactive la compra venta o por el abaratamiento de los costes de tramitación de hipotecas dependientes de las entidades financieras, e incluso la contención en la construcción de nuevas viviendas.

Sin lugar a dudas, las viviendas con algún régimen de protección, jugarán un papel fundamental en las políticas públicas con carácter prioritario, justificándose claramente el apoyo público al acceso a la vivienda incluso a sectores tradicionalmente imposibilitados, como el de los jóvenes. También se podría favorecer el destino de la

construcción de buena parte de vivienda protegida al arrendamiento, favoreciendo la convergencia con Europa en el mercado de alquiler y abaratando los precios del mismo, mediante el crecimiento de la oferta.

Otra apuesta importante debería ser la de la rehabilitación, buena fórmula para reactivar el sector de la construcción. Y, por supuesto, tomar medidas que favorezcan la movilización del parque de viviendas existentes.

También parece de sentido común que los tiempos de crisis deberían emplearse en posibilitar una mayor y mejor cualificación profesional, tal y como exigen las nuevas y futuras circunstancias.

En el caso de La Línea de la Concepción, los deberes en este tipo de políticas han comenzado a hacerse, con la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, que garantice la oferta de vivienda.

### 6.3.3 Circunstancias demográficas.

La determinación de las necesidades de vivienda es una cuestión sumamente compleja como consecuencia de que se ha de llegar a ella realizando un cálculo basado en unas hipótesis sujetas a factores coyunturales que no tienen siempre una secuencia constante a lo largo de los años, o si la tienen es utilizando períodos muy largos de tiempo, mucho más que la vida de los propios planes generales de ordenación urbanística.

En efecto, suele ocurrir que cuando finaliza la vigencia de un PGOU y se analiza el grado de cumplimiento del mismo en el apartado de vivienda, rara vez se ajusta el resultado final a las previsiones en él contenidas. Y es que como decimos, los factores o variables que se utilizan para extraer conclusiones no son constantes ni dependen en muchos casos de circunstancias previsibles. Y ahora ya no nos referimos a casos extremos de determinados municipios donde la realidad ha destrozado cualquier previsión, sino que ejemplos de este tipo los encontramos en municipios “normales”, es decir, que no se vean afectados por “booms” turísticos o de otra naturaleza que desborden cualquier previsión.

La cuantificación de las necesidades de vivienda va a depender de factores tales como el crecimiento demográfico, pero es que éste a su vez no se puede atisbar accediendo sólo a la estadística -lo que haría sencilla la previsión tomando el censo de los últimos años-, sino que depende también de los flujos migratorios.



En el caso de La Línea de la Concepción, una ciudad donde se produce un crecimiento vegetativo de la población de derecho, es decir, que hasta ahora se ha venido caracterizando por un incremento anual resultante de la diferencia entre los nacimientos y las defunciones, sería relativamente sencillo calcular la necesidad de vivienda que hay para un determinado horizonte temporal.

Sin embargo La Línea, como tantas otras ciudades, cuenta con una población flotante que no se encuentra censada, y, si atendemos a los datos poblacionales de los últimos 60 años en la ciudad, se puede observar como el movimiento de la población del Municipio de La Línea siempre se ha visto condicionado por factores socioeconómicos y políticos, entre ellos su cercanía a la Colonia Británica, y no por su dinámica natural. Estos factores explican pues el crecimiento anómalo que se ha venido experimentando.

Existen, en fin, otros colectivos que residen pero no incrementan su censo. Por todo ello, justificar el crecimiento del parque residencial amparándonos en el censo de población induce de manera evidente a conclusiones erróneas.

#### 6.4 CONCLUSIONES.

Las conclusiones que pueden extraerse de este estudio son las siguientes:

Existen en el municipio un elevado número de familias cuyos ingresos le impiden la posibilidad de acceso a una vivienda suficiente, en algunos casos incluso en régimen de alquiler.

El parque residencial público obsoleto pese a las numerosas actuaciones de rehabilitación practicadas por las instituciones autonómicas.

Hay una deficiente oferta de viviendas en régimen alquiler y con valores de renta muy superiores a las posibilidades de los demandantes.

Hay un escaso número de promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler en los últimos años.

Las actuaciones públicas autonómicas han tendido a la rehabilitación del parque público existente con el objetivo de venderla a sus inquilinos.

Hay una deficiente superficie de suelo municipal que pudiera destinarse a la construcción de viviendas de protección pública específicamente diseñadas para optimizar la respuesta a las demandas planteadas.

En cuanto a la escasez de suelos municipales, es importante señalar que el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción habrá de asumir como objetivo prioritario

de la Revisión del PGOU vigente y su posterior desarrollo, un modelo de crecimiento intensivo o menos extensivo que el actual con objeto de obtener suelo para la aplicación de las políticas de vivienda consideradas.

Para garantizar la adecuación del parque de viviendas existente a los criterios de habitabilidad actuales y fomentar la rehabilitación del mismo debería implementarse un procedimiento de revisión técnica de edificios.

La evolución del parque de viviendas de La Línea de la Concepción en los últimos treinta años ha sido normal dentro del contexto de Andalucía y de España.

El principal problema del parque de viviendas actual es la falta de mantenimiento y daños así como la inexistencia de ascensores en edificios de tres o más plantas de altura que afecta a más del 25% de las viviendas.

Existe una demanda de viviendas para la formación de nuevos hogares, que puede estimarse en un total de 4.200 unidades, con independencia de las viviendas para uso turístico en las urbanizaciones periféricas.

Otra apuesta importante debería ser la de la rehabilitación, fórmula además de reactivar el sector de la construcción.

Y, en definitiva, tomar medidas que favorezcan la movilización del parque de viviendas existentes.

El parque de viviendas se concentra en tres núcleos aislados: el centro urbano, donde conviven las viviendas libres con las VPO, y en las urbanizaciones de Santa Margarita y La Alcaidesa, caracterizadas por una más elevada calidad de construcción y de entorno.

El parque de viviendas es el más anticuado de la comarca.

El mayor número de viviendas construidas recientemente se sitúa en los distritos periféricos, capaces de absorber nuevos desarrollos urbanos. La vivienda social se localiza en barrios periféricos.



## 7. INFORME ESTADISTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA



**INFORMES ESTADÍSTICOS**  
**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LÍNEA DE LA**  
**CONCEPCIÓN (LA)**

**RÉGIMEN DE ACCESO**

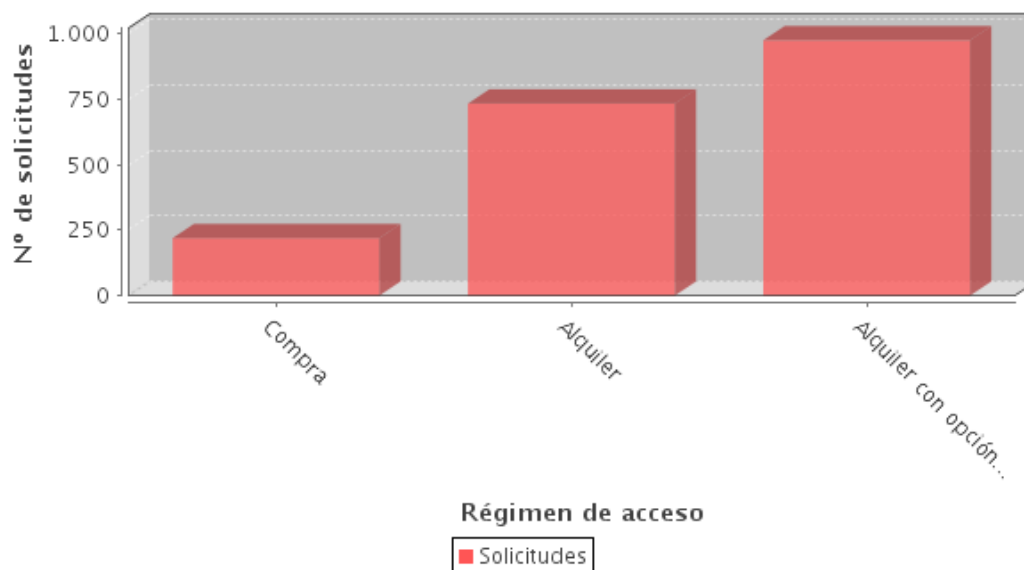
Nº Solicitudes de alta

Alquiler: 734

Alquiler con Opción a compra: 976

Compra: 220

**Régimen de acceso de las solicitudes**



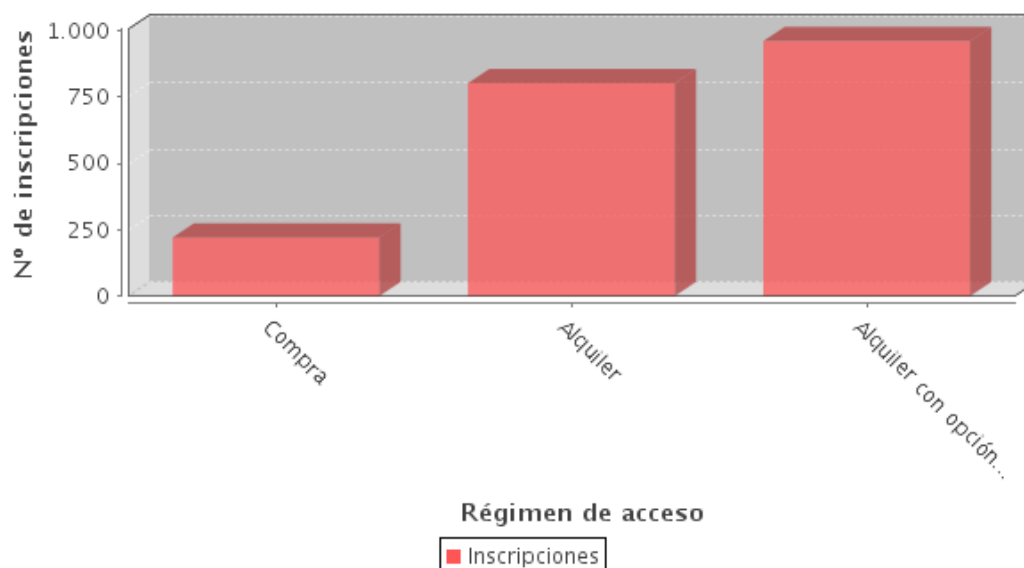
Nº Inscripciones

Alquiler: 802

Alquiler con Opción a compra: 960

Compra: 220

**Régimen de acceso de las inscripciones**

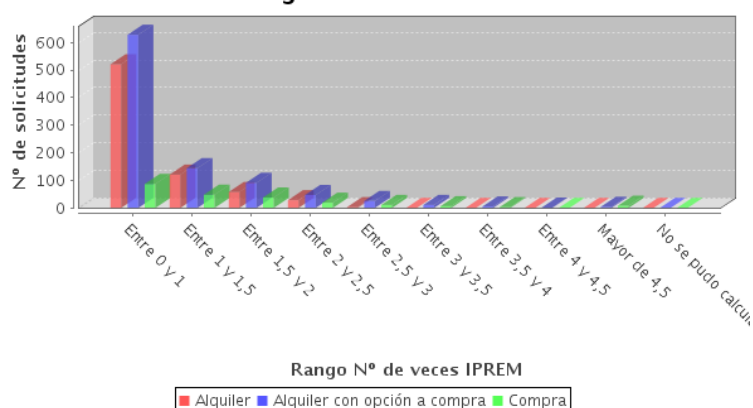


## NIVEL DE INGRESOS

### Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	521	628	87
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	121	144	48
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	58	91	38
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	28	47	19
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	3	25	11
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	11	6
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	5	3
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	1	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	4	8
No se calculará el IPREM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>734</b>	<b>976</b>	<b>220</b>

**Nivel de ingresos de las solicitudes**

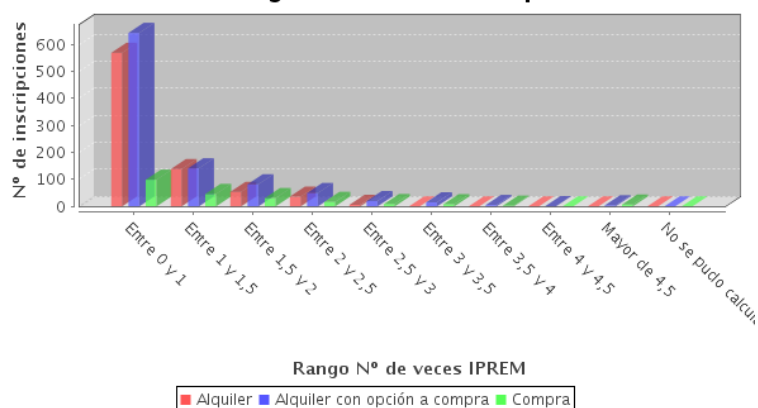


### Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	568	642	99 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	138	141	46
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	54	82	31
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	36	50	17
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	6	20	9
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	15	8
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	5	3
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	1	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	4	7
No se calculará el IPREM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>802</b>	<b>960</b>	<b>220</b>

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

**Nivel de ingresos de las inscripciones**

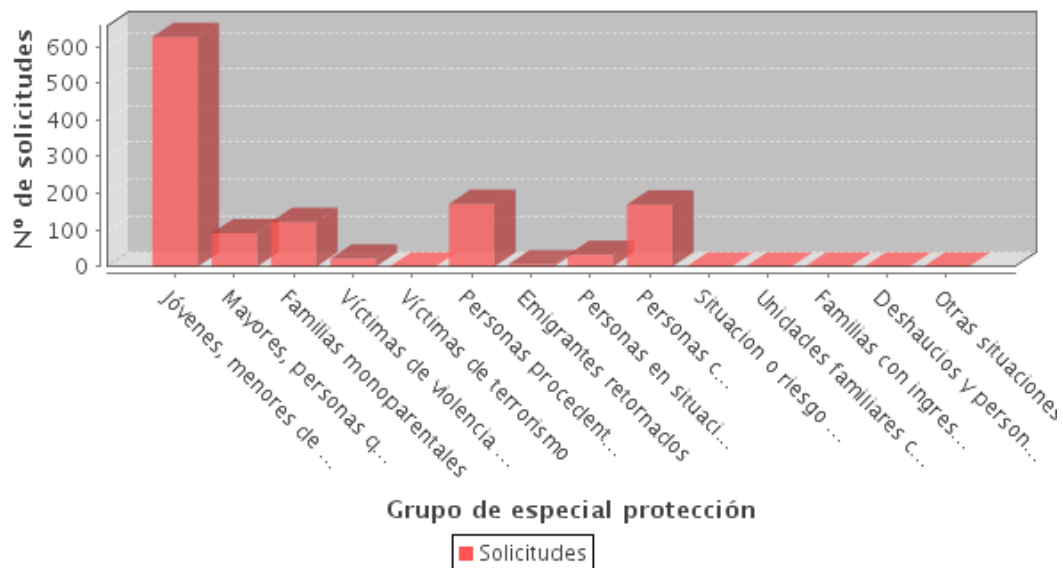


## GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

### Nº Solicitudes de alta

JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
626	91	122	22	0	171	6	32	169	0	0	0	0	0

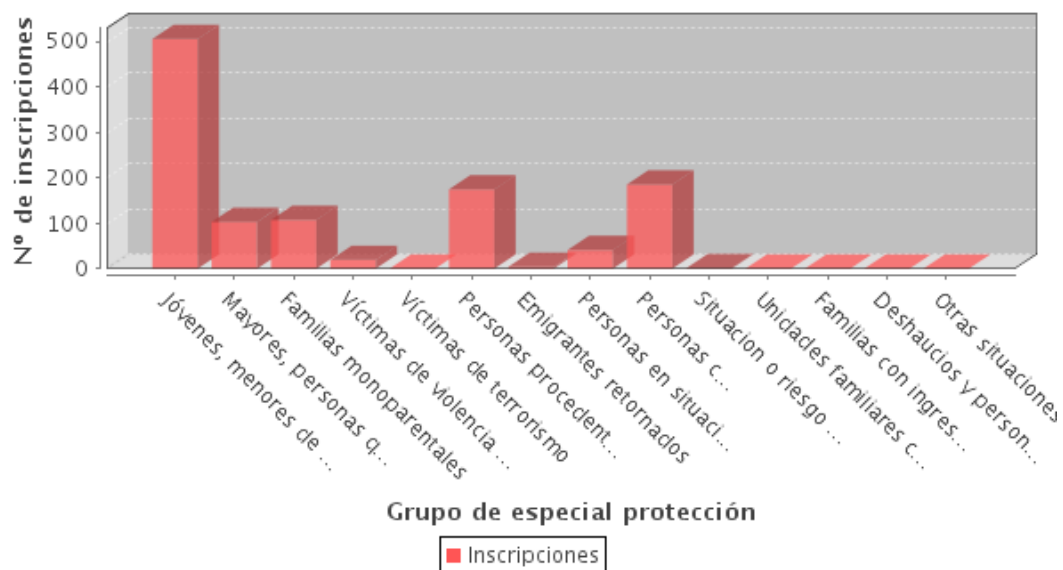
### Grupos de especial protección de las solicitudes



### Nº Inscripciones

JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
505	103	107	19	0	174	4	41	185	1	0	0	0	0

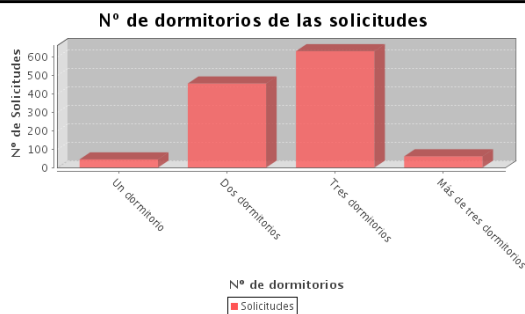
### Grupos de especial protección de las inscripciones



## Nº DE DORMITORIOS

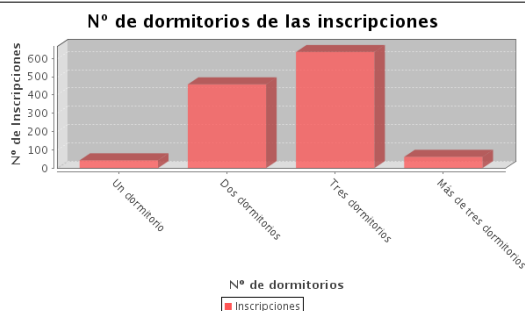
### Nº Solicitudes de alta

Un dormitorio:	45
Dos dormitorios:	458
Tres dormitorios:	634
Más de tres	62
<b>TOTAL</b>	<b>1223</b>



### Nº Inscripciones

Un dormitorio:	43
Dos dormitorios:	458
Tres dormitorios:	635
Más de tres	62
<b>TOTAL</b>	<b>1198</b>



## DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA

### Nº Solicitudes de alta

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 16

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 8

No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 892

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



### Nº Inscripciones

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 17

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 10

No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 892

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



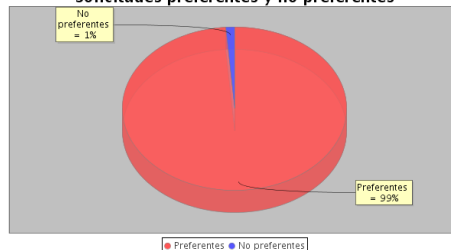
## SOLICITUDES EN OTROS MUNICIPIOS

### Nº Solicitudes de alta

Preferentes: 1208

No preferentes: 15

**Solicitudes preferentes y no preferentes**

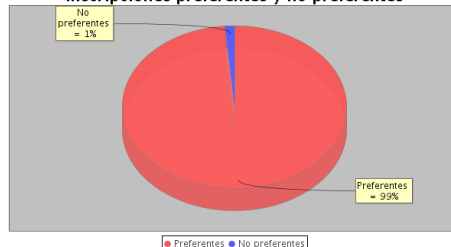


### Nº Inscripciones

Preferentes: 1182

No preferentes: 16

**Inscripciones preferentes y no preferentes**

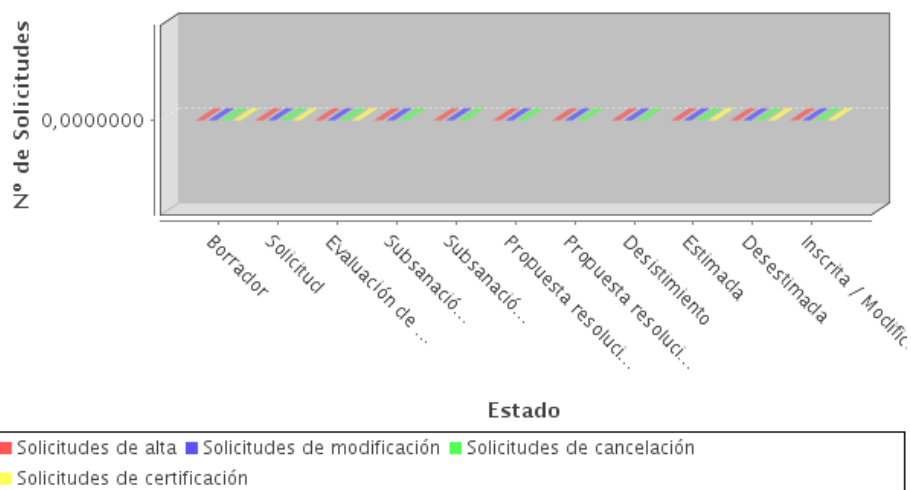




## CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN

Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	0	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	0	0	0	0
04. Subsanción. Pendiente comunicación	0	0	0	-
05. Subsanción. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	0	0	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estimada	0	0	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	1198	1201	785	901
<b>TOTAL</b>	<b>1199</b>	<b>1340</b>	<b>787</b>	<b>901</b>

### Estado de las solicitudes



### Inscripciones

01. Activa	298
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	104
03. Cancelación por la administración	701
03. Cancelación por el usuario	72
Modificada en otro municipio	1
<b>TOTAL</b>	<b>1198</b>

### Estado de las inscripciones

