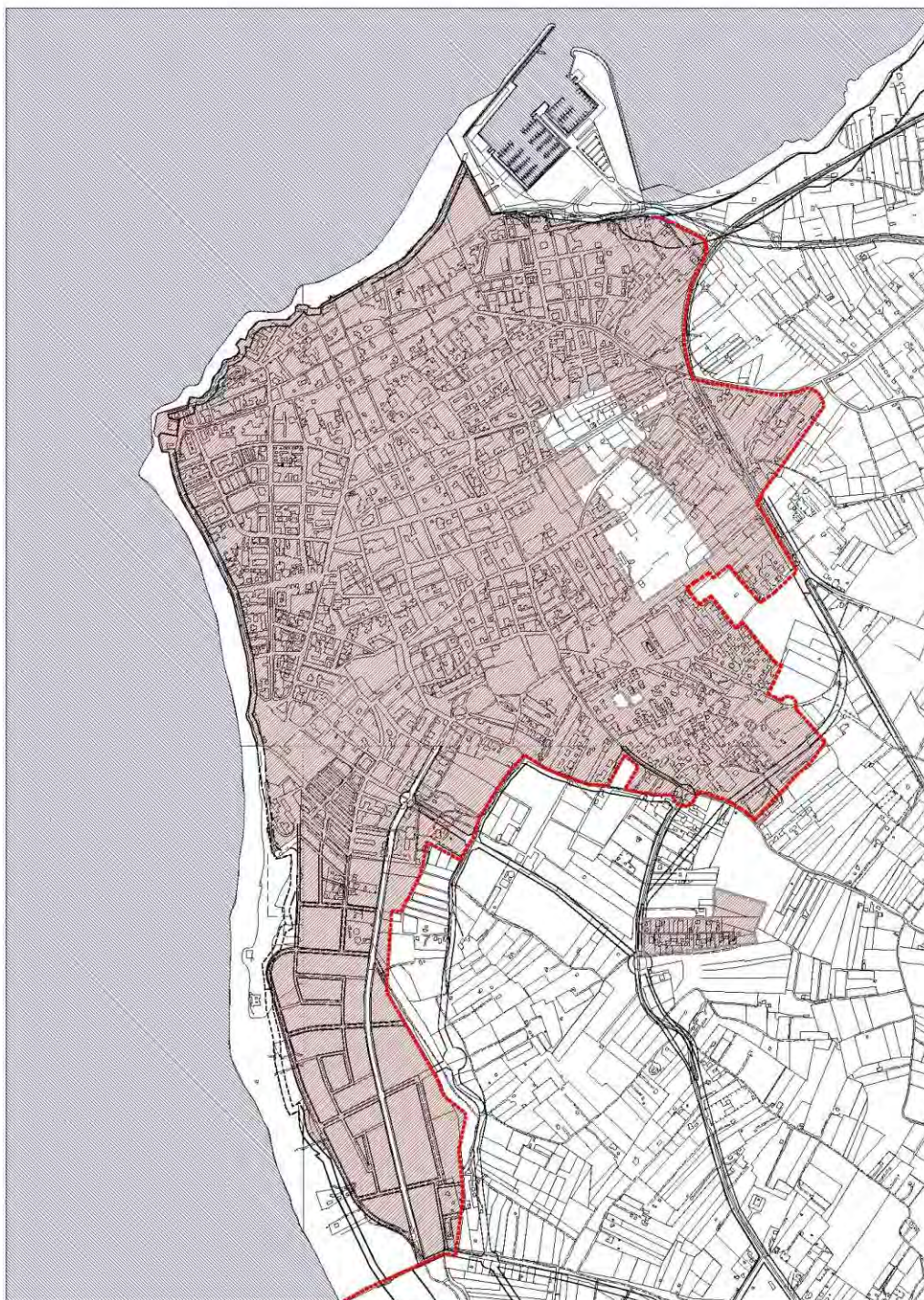


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



CHIPIONA

Mayo 2018

ÍNDICE

PRESENTACIÓN

0 ANTECEDENTES

1 MARCO LEGAL

1.1 Marco constitucional y desarrollo normativo estatal

1.2 Marco autonómico y vivienda

1.2.1 El Estatuto de Autonomía y el desarrollo normativo en Andalucía

1.2.2 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

1.3 Planes municipales de vivienda

2 OBJETO

3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

4 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA

5.1 Antecedentes de planeamiento

5.2 Planeamiento vigente

5.3 Descripción de la situación urbanística actual

6 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1 Parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda

6.1.1 Análisis del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda

6.1.2 Régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas. Situaciones anómalas de uso

6.1.3 Viviendas deshabitadas

6.1.4 Propiedades públicas y viviendas protegidas

6.1.5 Oferta y mercado de vivienda

6.1.6 Oferta de suelo residencial

6.1.7 Viviendas turísticas en alquiler

6.1.8 Movilidad en el municipio

6.2 Análisis de la población y demanda residencial

6.2.1 Análisis demográfico:

6.2.1.1 Datos demográficos

- 6.2.1.2 Distribución de la población
- 6.2.1.3 Perfiles familiares
- 6.2.1.4 Niveles de renta
- 6.2.1.5 Fuentes de ingresos
- 6.2.1.6 Personas y colectivos en riesgo de exclusión social
- 6.2.1.7 Personas y colectivos en riesgo de exclusión residencial

6.2.2 Proyección de población y hogares

- 6.2.2.1 Evolución de los núcleos de población
- 6.2.2.2 Previsión de crecimiento de la población

6.3 Necesidades actuales y futuras de vivienda

- 6.3.1 Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas
- 6.3.2 Previsión de necesidad de vivienda. Regímenes de protección y de acceso

6.4 Incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial

6.5 Descripción de recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda

7 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

7.1 Objetivos

7.2 Estrategias

- 7.2.1 Estrategias de acceso a la vivienda
- 7.2.2 Estrategias de uso, conservación y mantenimiento. Rehabilitación y adecuación de las viviendas y el municipio
- 7.2.3 Estrategias de información y asistencia a la ciudadanía

8 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

8.1 Antecedentes

- 8.1.1 Parque municipal de viviendas
- 8.1.2 Actuaciones de vivienda protegida en el último cuatrienio
- 8.1.3 Actuaciones de rehabilitación en los últimos años

8.2 Memoria justificativa

8.2.1 Vivienda

- 8.2.1.1 Acceso y uso del parque de vivienda existente
- 8.2.1.2 Promoción de vivienda/alojamiento
- 8.2.1.3 Suelo

8.2.2 Rehabilitación

- 8.2.2.1 Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

- 8.2.2.2 Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial**
- 8.2.2.3 Eliminación de infravivienda**
- 8.2.2.4 Mejora de la accesibilidad en edificios**
- 8.2.2.5 Mejora de la ciudad existente**

8.3 Programación de las actuaciones

8.4 Plan de etapas y estudio económico-financiero

8.5 Fichas de actuaciones

9 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS DE CHIPIONA

10 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PMVS

10.1 Agentes del PMVS

10.2 Indicadores de gestión

11 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

12 ANEXOS

12.1 Cartografía

12.2 Fichas Urbanísticas

12.3 Reglamento del RMDV de Chipiona

PRESENTACIÓN

Las dificultades existentes para la adquisición de una vivienda digna, por el bajo nivel adquisitivo, la falta de financiación o la falta de disponibilidad de vivienda a un precio asequible, es una realidad que afecta a parte de la población. A todo esto, se le une también el no poder hacer frente al pago de hipotecas, provocando en algunos casos la pérdida de un derecho tan fundamental como es la vivienda.

Teniendo en cuenta el art. 47 de nuestra constitución y el art. 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, el Ayuntamiento ha creado el "1^{er} Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Chipiona 2018-2028" (PMDVS). Para ello se ha realizado un análisis y estudio de la población, basado principalmente en datos estadísticos extraídos del Instituto Nacional de Estadísticas y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y completados con datos aportados por distintos departamentos de este Excmo. Ayuntamiento, incluyendo encuestas a la ciudadanía, registros de los Servicios Sociales, etc., lo que ha facilitado poder detectar los colectivos más vulnerables en riesgo de exclusión social y residencial, así como datos ofrecidos por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y datos que ofrece el Plan General de Ordenación Urbana de la localidad en materia de vivienda.

En el Plan General de Ordenación Urbana se contemplan los diferentes sectores de actuación para la promoción de viviendas públicas, conforme a la Ley/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otro lado, este "1^{er} Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Chipiona 2018-2028" tiene en cuenta el facilitar a los ciudadanos/as el acceso a viviendas en propiedad, la información y tramitación para la rehabilitación de sus viviendas, la disponibilidad de un mercado de viviendas en alquiler y las ayudas que complementen la posibilidad de acceder a dichos alquileres, que daría cobertura a las demandas solicitadas y contempladas en el R.D 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.

Queremos contar con herramientas que den facilidad a la población para el acceso a una vivienda digna. Servirá este PMVS para articular las estrategias que, en su conjunto, nos lleven a su consecución, a corto y a largo plazo.

El 2 de octubre de 2013, el Ayuntamiento de Chipiona dio un paso más y firmó junto con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía el Convenio de Colaboración para el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda. Este Convenio ofrece a los ciudadanos/as del municipio la intermediación y protección adecuadas en caso de pérdida de su residencia habitual y permanente dando información para la compra de vivienda, todo ello en aras de poder cumplir con la Ley 112010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

0 ANTECEDENTES

En aplicación del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como del artículo 7 y la Disposición Adicional Segunda del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en su artículo 13, que regula para los municipios andaluces la obligación de aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que satisfaga la demandas de viviendas en su término municipal, además de establecer y mantener un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas y de aprobar (o modificar el existente) un planeamiento urbanístico que dote de los suelos necesarios para cubrir dicha demanda de viviendas, se redacta el presente Plan, en aras de hacer posibles las estrategias planteadas y cumplir los objetivos marcados.

Anteriormente, en 2012, se comenzó a redactar este PMVS pero, por problemas coyunturales, quedó en suspenso hasta la fecha.

1 MARCO LEGAL

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona se rige por un marco jurídico y normativo relacionado con la vivienda, tanto en el ámbito Estatal como en el de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.1 MARCO CONSTITUCIONAL Y DESARROLLO NORMATIVO ESTATAL

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

A partir de este marco constitucional, desde el Estado se van aprobando una serie de normas:

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos, y Anexo 1: “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual”
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes desprotección de deudores hipotecarios sin recursos, y el Real Decretoley27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzarla Protección de Deudores Hipotecarios.

- Ley 1/2013, de 14 de mayo (modificada y mejorada en algunos aspectos en el año 2015), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

1.2 MARCO AUTONÓMICO Y VIVIENDA

1.2.1 El Estatuto de Autonomía y el desarrollo normativo en Andalucía

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de «promover las condiciones necesarias» para la efectividad del derecho a la vivienda y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda.

El artículo 56 del Estatuto de Autonomía establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

El artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda.

Además, la Junta de Andalucía, ha ido generando la siguiente normativa:

- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

1.2.2 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 se configura como un instrumento estratégico para impulsar y coordinar las políticas del Gobierno andaluz en materia de vivienda.

El Plan andaluz apuesta por un nuevo modelo que propicia el alquiler y el alquiler con opción a compra como principal forma de acceso a una vivienda digna, dándole prioridad a la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética.

Los objetivos del Plan Andaluz son:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

1.3 PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

En relación al contenido de los planes municipales, este Plan continúa con lo ya planteado en la Ley 1/2010 y establece, en su artículo 7, que los planes municipales de vivienda deben contener:

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1. Análisis socio-demográfico general y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
2. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
3. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.
4. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.
5. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.
2. Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
3. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.
3. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

2 OBJETO

El objeto de este PMVS es el estudio de la necesidad de vivienda, especialmente protegida, asequible a la población en general en el término municipal, su cuantificación, características y distribución, así como su evolución temporal, con el fin de planificar en sus distintas tenencias (propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra) y proyecciones temporales la satisfacción de dicha demanda, por un período cierto, revisable según las circunstancias del municipio, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de ciudad sostenible. Para la consecución de este objetivo se tendrán en cuenta diferentes frentes: la necesidad de promoción de viviendas; la rehabilitación de vivienda existente; las ayudas para el acceso a la vivienda.

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

3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

Se encarga la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona el día 6 de marzo de 2018 por parte de la Excm. Diputación de Cádiz a través de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A. Aquella, a su vez, ha recibido la encomienda realizada por parte del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.

El equipo redactor lo componen:

- Gonzalo Sáenz Sainz, arquitecto.
- Rebeca Vázquez-Saá Sánchez, arquitecta.
- Pardo y asociados, arquitectos técnicos.

Colaboran:

- Delegación de Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.
- Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.
- Delegación de Bienestar Social del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.

Coordinación entre Administraciones y Asistencia Técnica:

- Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.

4 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

El término municipal de Chipiona tiene una extensión de 32.818,409 Km², no es muy extenso. Su característica principal es el tener un amplio linderio con el Océano Atlántico. Destacan dos líneas de playa de tamaño similar: la que discurre desde el Término de Rota hasta el punto de inflexión donde se ubica el faro de Chipiona, que tiene una longitud de 5.832,32 m.; y desde este faro hasta el Término Municipal de Sanlúcar, con una distancia de 5.895,85 m., lo que suma una línea litoral de 11.728,17 m.

Su límite interior está formado por una línea que describe un arco, que partiendo de Costa Ballena llega hasta la playa y Término de Sanlúcar de Barrameda, lindando con Rota, Jerez de la Frontera y Sanlúcar. La distancia de esta línea es de 11.295,89 m.

El casco actual tiene una superficie aproximada de 2.126,817 m., y se sitúa en el extremo Noroeste del Término Municipal, en la inflexión de las dos líneas de playa, presentando frentes importantes a ambas, por un lado a la playa de Regla y por otro a las dos playas de tamaño más pequeño, la Cruz del Mar y las Canteras.

El Término es sensiblemente plano con leves ondulaciones propias de esta comarca, e incluso aún con algunas zonas fácilmente inundables cuando se producen importantes lluvias, actuando a veces carreteras interiores como pequeñas presas que detienen el discurrir de las aguas.

El núcleo principal del Término es el casco de Chipiona, mucho más importante que cualquier otro asentamiento. Éste ha tenido una ampliación en los últimos años en la zona conocida como La Laguna aunque, en su mayoría, sus viviendas están destinadas a segundas residencias de población foránea.

De corta vida aún, es la parte de la urbanización de Costa Ballena perteneciente al término de Chipiona, urbanización, no obstante, de carácter claramente turístico y distanciada del casco urbano tradicional.

Al tratarse de una zona turística, el Término Municipal ha sufrido asentamientos irregulares que empiezan a tener cierta potencia. Los dos más importantes son Montijo y Las Tres Piedras, de características básicas muy diferentes. En Montijo, la estructura de la propiedad es mayor y el nivel socioeconómico de los usuarios también se sitúa más alto que en las Tres Piedras, donde la edificación e infraestructura colindante llega incluso a tener problemas de higiene, ya que carece absolutamente de los servicios básicos necesarios.

La población, que excede de los 19.000 habitantes, está concentrada prácticamente en el núcleo urbano, con cerca del 80% de la población total en el mismo, y el resto repartida por el Término, principalmente agrupadas en las dos franjas litorales.

En este municipio, de carácter claramente turístico, sufre en la época estival una importante afluencia de población procedente de otros lugares de

Andalucía, multiplicándose la población. Esto conlleva que el parque de viviendas esté destinado a segunda residencia en un porcentaje cercano al 60%.

Todas estas circunstancias afectan al funcionamiento del propio municipio, a la oferta de vivienda, dirigida principalmente a segunda residencia, e incluso a la vida cotidiana de sus habitantes, que difiere de forma importante del verano al resto del año.

El casco urbano principal de Chipiona se sitúa en su límite Noroeste del Término, en la confluencia de las playas de Regla y Canteras-Cruz del Mar. Por lo tanto, Chipiona no es una ciudad de paso, sino propiamente fin de trayecto de las dos carreteras (de Rota y de Sanlúcar) que la unen con el resto de la provincia. A través de la carretera de Sanlúcar hay edificaciones fundamentalmente de actividad industrial que anuncia la proximidad del casco urbano. Por otro lado, la carretera de Rota, presenta un paisaje distinto, pues se pasa por los pinares, lo que genera un cierto vacío edificatorio para, a renglón seguido, ir apareciendo progresivamente edificación más ligada a los usos residenciales, incluso con áreas consolidadas en el margen derecho entrando.

Algunas parcelas agrícolas se han convertido en parcelas residenciales, que en breve plazo han sido edificadas con autoconstrucción de viviendas unifamiliares.

La estructura urbana está formada por barrios, con un viario difícil de conectar entre sí. El casco antiguo de Chipiona no tiene excesivo interés artístico, pero sí a nuestro entender ambiental. Se desarrolla en base a tres ejes paralelos, la calle Doctor Tolosa Latour, calle Larga y calle Cemento, limitando finalmente la calle Padre Lerchundi. Este casco antiguo desemboca por su lateral Oeste en la Avenida del Faro, que abre a la edificación de una tipología totalmente distinta formada por bloques de gran altura correspondientes a los desarrollos turísticos típicos de los principios de la década de los 70. Parte de estos bloques también aparecen en la playa Cruz del Mar y en alguna zona puntual de las Canteras. Hacia el interior el crecimiento es de muy distinto tipo, aparecen zonas de bloque abierto, otras de manzana cerrada, y abundantes zonas de desarrollo de vivienda unifamiliar en hilera, aprovechando patios interiores de grandes manzanas sobre las que se ha actuado.

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA

Se analiza a continuación la evolución y situación actual del Planeamiento Urbanístico del municipio.

5.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Por acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 1992, se aprueba la revisión del PGOU, con adaptación a la legislación en vigor, formalizándose el encargo el 17 de octubre de 1994. Se inicia entonces el proceso de revisión del Plan General, pero, al ser Chipiona una entidad de población inferior a 25.000 habitantes, queda exenta de formular Áreas de Reparto en Suelo Urbano (Adicional 1ª.2 del T.R. de la L. S.).

Con fecha 21 de noviembre de 2000 se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana y el Estudio de Impacto Ambiental. Atendiendo a las alegaciones formuladas en el período de exposición pública, se redacta una modificación del documento, con aprobación inicial en el Pleno de 9 de noviembre de 2001. Una segunda exposición pública conlleva la redacción de un documento modificado, que se aprueba provisionalmente en el Pleno de 25 de junio de 2002. Una vez emitidos los informes de los Organismos Oficiales, se modifica el documento para adecuarlos a dichos informes y adaptarlo a la nueva Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El nuevo Plan General se aprueba en el Pleno de la Corporación de 12 de agosto de 2003. La resolución de las alegaciones no produce un cambio sustancial en el documento aprobado, por lo que se remite el mismo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y a los Organismos Oficiales para su tramitación.

Habiéndose emitido, por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, un Informe con fecha 12 de marzo de 2003, se introducen modificaciones al Plan, que dieron lugar a la Aprobación Provisional en el Pleno de noviembre de 2003. La Comisión de Ordenación del Territorio, en sesión del 22 de marzo de 2004, aprueba definitivamente el PGOU, pero quedan suspendidas las determinaciones del Plan que figuraban como Anexo, al objeto de subsanación de deficiencias, añadiéndose las alteraciones por acuerdo de Pleno de 11 de octubre de 2004. El documento definitivo quedó aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo en sesión de fecha 21 de julio de 2005.

Fruto de ese largo proceso de redacción de documentos, aprobaciones iniciales, alegaciones, informes y modificaciones, resulta el denominado “2º Texto Refundido” de abril de 2005, que es la base del vigente PGOU.

Posteriormente, desde dicho texto refundido hasta la actualidad, se han sucedido varias modificaciones y revisiones puntuales.

5.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan aprobado de 2005, como texto refundido que es, consta de varios documentos que se complementan, redactados a lo largo del proceso de las distintas modificaciones y aprobaciones:

- 1a. Memoria. Sobre la tramitación.
- 1b1. Memoria. Sobre la Información y Diagnóstico (previo a la adecuación a la LOUA).
- 1b2. Memoria. Sobre la adecuación a la LOUA.
- 2. Normas Urbanísticas.
- 3. Normas Generales de Protección.
Normas Particulares para el Suelo Urbano.
Resumen de Zonificación y Tipología de Uso.
Anexos.
- 4. Estudio Económico-Financiero.
- 5a. Documentación Gráfica. Ordenación.
- 5b. Documentación Gráfica. Infraestructuras.

Desde la aprobación del Texto Refundido hasta la actualidad se han ido produciendo distintas modificaciones y revisiones puntuales, y se han redactado algunos documentos urbanísticos de desarrollo, entre los que destacan:

- 2006 mayo. Plan Especial de Rehabilitación de Zonas Degradadas en la Zona Histórica Tradicional.
- 2007 febrero. Plan Especial de Mejora del medio Urbano de Barriadas Singulares de Chipiona.
- 2009-2016. Modificaciones de las Normas Urbanísticas recopiladas en un único documento.
- 2009 noviembre. Modificación Puntual. Zona Verde y Equipamientos en Parque Vaqueras – La Laguna.
- 2010 junio. Modificación de Viviendas de Protección Oficial. Residencial Extensiva Abierta. Zonificación 12.
- 2010 octubre. Modificación Puntual. Diferente Zonificación de Equipamiento y Residencial en P.P. La Laguna.
- 2011 abril. Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del P.P. de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena.
- 2011 octubre. Modificación Puntual Referida a las Normas Reguladoras del Suelo No Urbanizable.
- 2013 enero. Modificación Puntual. Unidad de Ejecución nº 11 “Estación” y Vial Colindante.
- 2014 abril. Modificación. Plan Parcial de Ordenación Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S.-A.R.1 Sector 4.
- 2016 febrero. Revisión Parcial Referida a Suelo Urbanizable y No Urbanizable.
- 2017 mayo. Modificación Puntual. Cartografía del Suelo Urbano.

5.3 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Objetivos del planeamiento vigente

Según la Memoria de Ordenación del Documento de Adaptación a la LOUA, los objetivos del Plan se centran en lo siguiente:

- Se ordena fundamentalmente de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, de la Provincia de Cádiz.
- Se opta por el mantenimiento del casco urbano histórico, conservando la estructura urbana parcelaria existente, y el tipo de edificación característico de la zona, realizando un catálogo de edificaciones al objeto de proteger el patrimonio urbanístico e histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad. Se amplían las edificaciones catalogadas.
- Se protegen los suelos en la que concurren valores naturales históricos, culturales, paisajísticos, de especial valor agrícola, las vías pecuarias, las zonas colindantes con el dominio público del litoral, y cualquier otro valor, del proceso urbanizador.
- Se realiza una propuesta de racionalidad de las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, redes de saneamiento, proponiendo el subsuelo de la vía verde por donde discurren todas estas infraestructuras en aras de la funcionalidad, economía y eficacia.
- Se protege especialmente el litoral, tanto en lo referente a la zona de dominio público, como de servidumbre, donde no se permiten edificaciones, así como en la zona de influencia donde no se permiten las pantallas arquitectónicas y la edificación se limita de las alturas (Baja más dos). Se prevé una gran zona verde en tramos colindante del litoral de 267.919,95 m².
- Se preserva especialmente el suelo destinado a la agricultura de primor bajo invernadero, por su especial potencial económico del municipio.
- En todos los sectores cuyo uso característico es el residencial se proponen viviendas para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en torno al 30 %.
- Con respecto a las dotaciones existentes, la Revisión del Plan con respecto al Plan de 1983 mejora las dotaciones y equipamientos, procurando su distribución equilibrada.

- Se mejora la red del tráfico y se hace especial incidencia en la reserva de terrenos para aparcamiento, obligando en el casco urbano a dotar de una plaza de aparcamiento para cada vivienda construida.
- Especial importancia tiene en el plan general la protección del sector agrícola y concretamente el sistema productivo de los invernaderos, porque constituyen la mayor fuente de empleo y riqueza para el municipio, en el que el Plan apuesta por su mantenimiento y potencialidad.

Descripción urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable

SUELO URBANO

De un total de 3.186.000 m2 de Suelo Urbano, aproximadamente un 90% está consolidado, quedando aún una parte por consolidar.

Suelo Urbano Consolidado

En el documento de 2005 se distinguen 10 zonas, con diferente tipología edificatoria, sin embargo, en las modificaciones posteriores se añaden 2 zonas más:

- Zona 1: Casco Antiguo
- Zona 2: Edificación en Manzana Cerrada
- Zona 3: Ciudad Jardín. Edificación Aislada o Pareada
- Zona 4: Ciudad Jardín. Edificación en Hilera
- Zona 5: Residencial Extensiva Abierta
- Zona 6: Industrial
- Zona 7: Remisión a Planeamiento Anterior
- Zona 8: Espacios Libres
- Zona 9: Especial (Equipamiento Colectivo)
- Zona 10: Mantenimiento de la Edificación
- Zona 11: Viviendas de Protección Oficial. Ciudad Jardín. Edificación en Hilera
- Zona 12: Viviendas de Protección Oficial. Residencial Extensiva Abierta



Suelo Urbano

Suelo Urbano No Consolidado

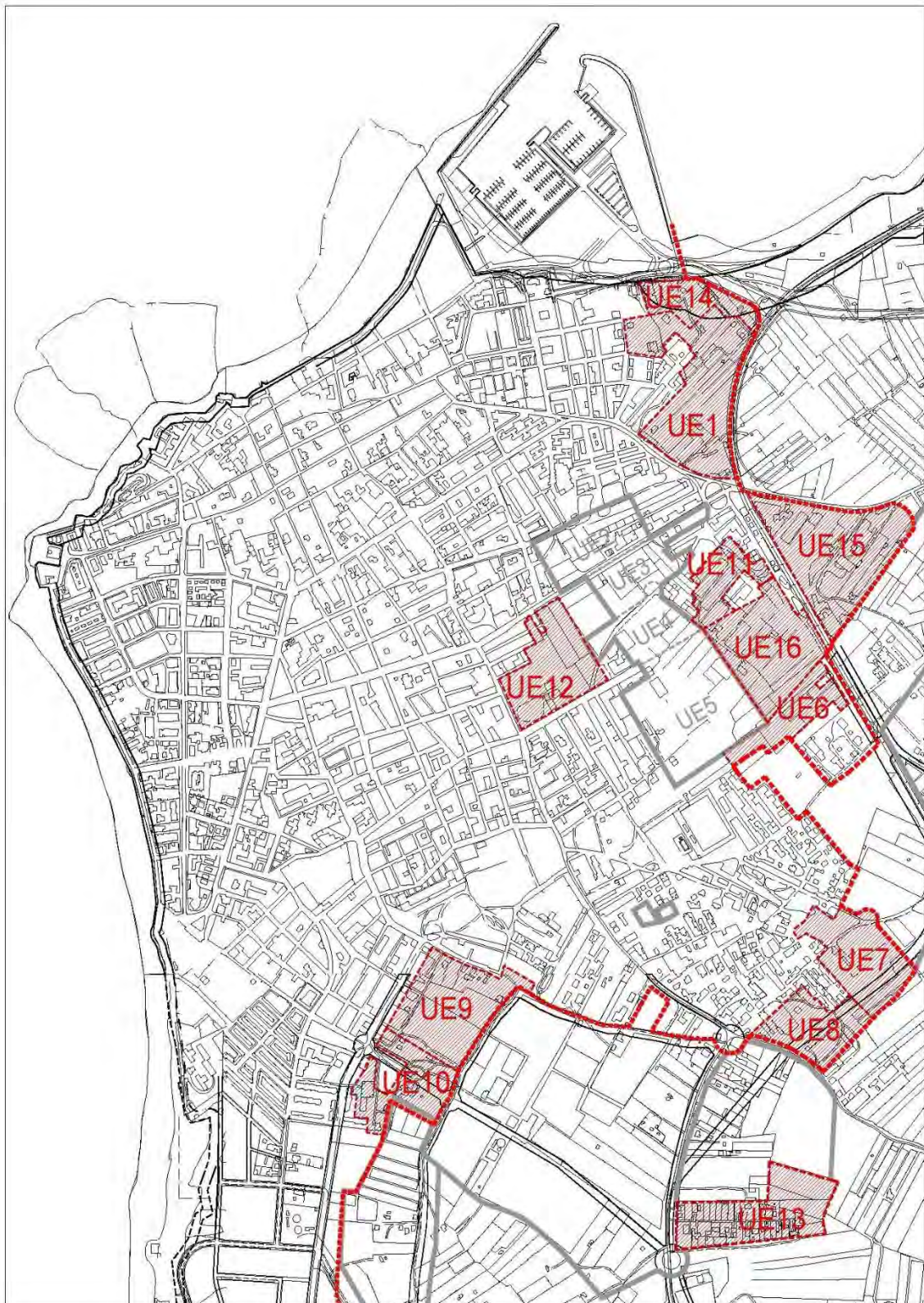
El PGOU contempla diez Unidades de Ejecución para uso residencial; 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, y dos para uso industrial; 15 y 16, correspondiendo las Unidades de Ejecución 2, 3, 4 y 5 a Suelo Urbanizable Ordenado.

Posteriormente a la aprobación del PGOU de 2005, las UE11 y UE 12 han sido modificadas, sin embargo, la UE 14 no ha sido desarrollada aún al estar afectada por la servidumbre de protección de la Ley de Costas, y por tanto ligada al desarrollo del Plan Especial del Puerto que modificaría la zona de servidumbre.

Las diez unidades de uso residencial están destinadas a viviendas permanentes, previéndose un número total de 1.567 viviendas. Se propone un total de 40.089,56 m2 para viviendas protegidas, lo que supone una estimación de unas 381 viviendas desarrolladas bajo algún tipo de protección pública en suelo urbano no consolidado.

Ya en aquel momento se planteó que no era viable incrementar la reserva de suelo para viviendas protegidas, debido a que la mayor parte del suelo se encontraba edificado y a las fuertes cargas urbanísticas que soportaban las unidades.

UNIDAD	Nº DE VIVIENDAS PREVISTO	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA m2	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA DE VIV. PROTEGIDA m2	% VIV. PROTEG. ESTIMADO	Nº VIV. PROTEG. ESTIMADO
UE 1 - Granadillo	309	33.186,95	7.533,96	22,70 %	70
UE 6 - Arboledilla	58	8.374,60	0	0 %	0
UE 7 - Pastrana	180	21.316,00	9.100,00	42,69 %	77
UE 8 - Pozo Romero	150	14.778,10	2.955,60	20 %	30
UE 9 - Quemados 1	187	23.948,30	3.997,00	16,69 %	31
UE 10 - Quemados 2	94	12.348,80	0	0 %	0
UE 11 - Estación	87	12.913,46	4.424,00	34,26 %	30
UE 12 - P. Vaquera	154	17861,20	0	0 %	0
UE 13 - Salinera	214	25.067,00	12.079,00	48,19 %	103
UE 14 - El Muelle	134	A determinar	A determinar	30 %	40
TOTAL	1.567	169.797,41	40.089,56		381



Suelo Urbano No Consolidado. Unidades de Ejecución

SUELO URBANIZABLE

El PGOU delimita un total de 12 Sectores, de entre los cuales sólo uno está ordenado y engloba 4 Unidades de Ejecución:

SECTOR	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	USO CARACTERÍSTICO
Sector 1.	Tres Piedras	Sectorizado	Turístico
Sector 2.	Meca Baja	Sectorizado	Residencial
Sector 3.	Camarón	Sectorizado	Turístico
Sector 4.	Quemados	Sectorizado	Residencial
Sector 5.	Madroñales	Sectorizado	Industrial
Sector 6.	Esparragosa	Sectorizado	Industrial
Sector 7.	Pozo Romero	Sectorizado	Residencial
Sector 8.	Arboledilla	Sectorizado	Residencial
Sector 9.	Majadales	No Sectorizado	Turístico-Terciario
Sector 10.	Tras Regla	Sectorizado	Residencial
Sector 11.	Valdeconejos	Sectorizado	Turístico
Sector 12.	U.E. 2, 3, 4 y 5	Ordenado	Residencial

U.E. 2	Valladares
U.E. 3	Avda. Andalucía
U.E. 4	Camero
U.E. 5	Vaqueras

Existe además un Ámbito de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbanizable Ordenado, denominado SUO-AR.2 – La Ballena, con uso característico Terciario y capacidad para 10.500 unidades turísticas residenciales.



En lo que a residencial se refiere, de dichas áreas sectorizadas se extraen los siguientes datos, desglosados por número de viviendas y edificabilidad, tanto totales como protegidas, teniendo en cuenta que aquellos sectores cuyo uso es turístico, si bien incluyen viviendas, no tienen reserva para vivienda protegida:

SECTOR	Nº DE VIVIENDAS PREVISTO	EDIFICAB. EN PARCELA NETA m2	EDIFICAB. EN PARCELA NETA DE VIV. PROTEGIDA m2	% RESERVA VIV. PROTEG.	Nº VIV. PROTEG. ESTIMADO
SUS-AR.S1 Tres Piedras (Turístico)	900	150.673,00	-	-	-
SUS-AR.S2 Meca Baja (Residencial)	1.525	151.470,00	45.441,00	30 %	458
SUS-AR.S3 Camarón (Turístico)	750	115.145,80	-	-	-
SUS-AR.S4 Los Quemados (Residencial)	1.258	129.542,00	33.033,21	25,5 %	321
SUS-AR.S7 Pozo Romero (Residencial)	393	41.741,00	12.522,30	30 %	118
SUS-AR.S8 Arboledilla (Residencial)	508	52.225,00	20.890,00	40 %	203
SUS-AR.S10 Tras Regla (Residencial)	510	54.034,00	16.210,20	30 %	153
SUS-AR.S11 Valdeconejos (Turístico)	620	58.172,00	-	-	-
TOTAL	6.464	753.002,80	128.096,71		1.253

Mientras que en el Sector 12, que es el único ordenado, se prevén 708 viviendas de las que unas 152 serían protegidas.

SECTOR 12	Nº DE VIVIENDAS PREVISTO	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA m2	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA DE VIV. PROTEGIDA m2	% VIV. PROTEG. ESTIMADO	Nº VIV. PROTEG. ESTIMADO
UE 2 - Valladares	147	16.184,00	4.376,00	27,04 %	40
UE 3 - Av. Andalucía	122	13.414,00	4.154,00	30,97 %	38
UE 4 - Carnero	116	11.900,00	600,00	5,04 %	6
UE 5 - Vaquerías	323	33.777,10	7.155,40	21,18 %	68
TOTAL	708	75.275,10	16.285,40		152

En resumen, en la tabla siguiente se puede observar el desglose y sumatorio de edificabilidades y viviendas previstas en los distintos tipos de suelos, tanto totales como protegidas:

AREA	Nº DE VIVIENDAS PREVISTO	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA m2	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA DE VIV. PROTEGIDA m2	% VIV. PROTEG. ESTIMADO	Nº VIV. PROTEG. ESTIMADO
Suelo Urbano No Consolidado	1.567	169.797,41	40.089,56	23,61 %	381
Suelo Urbanizable Ordenado	708	75.275,10	16.285,40	21,63 %	152
Suelo Urbanizable Sectorizado	7.172	828.277,90	128.096,71	15,47 %	1.253
TOTAL	9.447	1.073.350,41	184.471,67		1.786

La superficie del Suelo Urbano es 3.186.000 m2, de la que 341.089,80 m2 son Suelo Urbano No Consolidado, y la superficie de Suelo Urbanizado que incluye residencial es 2.944.118,90 m2, por lo que el suelo disponible para desarrollo residencial doblaría aproximadamente el Suelo Urbano Consolidado actual, permitiendo dotar al municipio de 9.447 viviendas más, de las que unas 1.786 serían protegidas.

6 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada y datos estadísticos públicos.

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su antigüedad y estado de conservación, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analiza, la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio y por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada.

6.1.1 Análisis del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda

La tipología dominante de vivienda, es la vivienda unifamiliar, de una o dos alturas, con algo de patio posterior en muchos casos, fundamentalmente construida con muros de carga y con cubierta inicialmente a dos aguas, con las crujía paralelas al frente de la calle. Esta tipología dominante se ha modificado en muchos casos por obras de reforma y consolidación, a veces no muy acertada, elevando una planta e introduciendo la terraza plana con un pequeño cuarto de acceso que en muchos casos ha ido aumentando de tamaño. El recubrimiento tradicional a la cal se ha visto sustituido en muchos casos por enfoscado pintado, por ladrillo visto aplanillado o plaqueta y en algunos casos introduciendo materiales un tanto como alicatados, zócalos de cerámica, granito, etc.

La zona de tres alturas se concentra básicamente en torno a la calle Camacho Baños, Plaza del Castillo, Avenida de la Diputación, Isaac Peral, Mar Mediterráneo, Ntra. Sra. de Regla, Océano Atlántico y Víctor Pradera, con algunos edificios entremezclados en la calle Arboleda, Cemento, Granada, Huelva, Larga, Lope de Vega, Naranjo, Nogal, etc.

Para la zona de cuatro alturas, las calles principales son Arboleda, Besugo, Cádiz, Clavel, Costa de la Luz, Cruz del Mar, Cruz Roja, Ntra. Sra. de Regla etc.

La zona de cinco o más alturas se sitúan en la calle Cádiz, Clavel, Diputación, Esperanza, Jerez Ntra. Sra. de Regla, Sevilla, Virgen de los Reyes, Virgen de Palomares, Virgen del Carmen y Virgen del Perpetuo Socorro, con pequeñas zonas en Camacho Baños, Constitución, Cruz Roja, Avenida de Granada, etc.

El sótano es prácticamente inexistente debido a la proximidad de las aguas del mar y zonas inundables.

En cuanto a las características físicas del Parque de vivienda, se han extraído datos del IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), con datos de 2011. Los resultados obtenidos para Chipiona son los siguientes, divididos en dos apartados, edificios y vivienda:

Edificios

El municipio cuenta con 8.555 edificios destinados a vivienda. En la siguiente tabla se muestran los edificios por fecha de construcción y estado de conservación.

Estado	Año de Construcción										Total
	Ant. 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	
Total	30	34	112	84	347	1.451	2.031	1.248	1.320	1.847	8.504
Ruinoso	-	-	2	4	-	3	6	3	-	-	18
Malo	1	1	3	4	8	6	7	1	1	1	33
Alguna Def.	12	7	13	19	50	75	94	26	26	2	324
Bueno	17	26	94	57	289	1.367	1.924	1.218	1.293	1.844	8.129

Tras el análisis podemos destacar que la mayoría de edificios se construyeron entre 1971-1980 y entre 2002-2011, coincidiendo con dos épocas de crecimiento urbanístico. Respecto al estado de conservación, en general es bueno.

Las siguientes dos tablas muestran los edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor, así como si son accesibles o no.

Número de Plantas										
Ascensor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
Con	-	8	7	117	17	6	3	6	2	166
Sin	3.128	4.898	155	126	26	4	-	1	-	8.338

Sí es accesible	No es accesible	Total
3.318	5.186	8.555

Analizando las tablas anteriores, se observa que la mayoría de edificios son de dos plantas y no accesibles debido a esta tipología. Hay que destacar que hay 311 edificios entre 3 y 6 plantas sin ascensor y con necesidades de accesibilidad, y uno de 8 plantas. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas con autonomía.

Respecto al grado de instalaciones y servicios en edificios, solo tenemos datos estadísticos de la red de evacuación de aguas residuales, según indica la siguiente tabla:

Alcantarillado	Otro Tipo	No tiene sistema de evacuación	Total
7.784	543	177	8.555

La gran mayoría de los edificios tienen conexión a la red de alcantarillado. Es de suponer que igualmente tienen acceso al resto de instalaciones y servicio como acometida de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones. No obstante, en apartados posteriores, se analizarán las instalaciones por viviendas principales. Las viviendas que no tienen acometida a la red se corresponden, de forma general, a las situadas en el diseminado.

Vivienda

El municipio cuenta con 16.439 viviendas, que se dividen de la siguiente manera:

Principal	Secundaria	Vacía	Total
6.357	7.935	2.147	16.439

Analizando la tabla anterior, es destacable el elevado número de segunda residencia, así como el de viviendas vacías.

En el municipio, las viviendas se dedican de forma generalizada a segunda residencia o alquiler, incluso las primeras residencias, por lo que el dato de viviendas vacías es cuestionable, entendiendo que la mayoría son segundas residencias de ocupación estacional.

Las siguientes tablas clasifican las viviendas familiares principales, por superficie y número de habitaciones.

Menos de 30 m ²	Entre 30 y 60 m ²	Entre 61 y 75 m ²	Entre 76 y 90 m ²	Entre 91 y 120 m ²	Más de 120 m ²	Total	Media m ²
19	657	1.131	1.975	1.718	858	6.357	95,04

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	5 habitaciones	6 habitaciones	Total
-	326	1.042	1.598	2.399	525	6.357

Se observa que la mayoría de viviendas tienen entre 76 y 90 m², con una media de 95m² por vivienda principal. Respecto al número de habitaciones, no se hace referencia a dormitorios, pero se puede estimar que la tipología más común de 5 habitaciones, corresponde a salón-cocina y tres dormitorios.

GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

Los siguientes datos están extraídos del Censo de Población y Vivienda de 2011 del Instituto Nacional de Estadística.

Instalación de Agua Corriente.

Según los datos extraídos, el 96,61% de las viviendas principales cuentan con abastecimiento procedente de la red pública.

Instalación de Calefacción.

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 25,42% del parque de viviendas principales.

El 64,56% no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar alguna habitación.

El 7,28% de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción y no hay datos de sistema colectivo o central.

Disponibilidad de Internet.

Un 43,73% de las viviendas principales disponen de acceso a internet a través de cableado o por antena.

INFRAVIVIENDA

Se puede considerar infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

Existe un documento de la delegación de vivienda donde se redacta un programa de actuación para rehabilitación y mejora de la Barriada Camacho Baños, del cual podemos extraer lo siguiente.

Esta barriada se encuentra en la zona conocida como Pago Caeta, se levantan cuatro manzanas edificadas, en un solar de cinco mil cuatrocientos metro cuadrados (5.400 m²), construidas a principios de los años 60.

En cuanto a las viviendas, están distribuidas en 17 portales, contando con seis viviendas cada uno y repartidas en tres alturas (planta baja+2). Cada planta cuenta con 2 viviendas a excepción de los portales 8 y 11 que cuenta en su planta baja con una vivienda y un local. Todo el conjunto está compuesto por 100 viviendas + 2 locales. Contando la primera manzana con cinco portales y las tres restantes con cuatro.

Las viviendas presentan una superficie total construida de entre 48 m² y 50,18 m², distribuidos según la vivienda tipo de la siguiente manera:

Vivienda Tipo	
Dependencia	Sup. útil
Hall de entrada	1,57 m ²
Salón-cocina	17,24 m ²
Aseo	2,24m ²
Dormitorio 1	6,96 m ²
Dormitorio 2	6,26 m ²
Dormitorio 3	7,45 m ²
Total	41,71 m ²

El suelo es de propiedad municipal, cedido gratuitamente el 29 de noviembre de 2007 por la antigua "Junta Fomento del Hogar".

A lo largo de todos estos años desde la construcción a principios de los sesenta, se ha procedido al parcheo de desperfectos que se han presentado, sin haber tenido una rehabilitación integral hasta la fecha.

Se realizaron reparaciones entre finales del año 2013 y principios de 2014 en lo que respecta a la cornisa perimetral, ya que presentaba numerosas fisuras que había llevado al desprendimiento parcial de la misma, presentando un peligro para los viandantes y vecinos de la zona.

En el documento del programa se cita un informe redactado en el año 2010 por la oficina técnica de urbanismo que dice:

"Que habiéndose personado en los citados inmuebles tras inspección ocular y salvo vicios ocultos, se ha podido comprobar que, las condiciones higiénico-sanitarias para su habitabilidad se ven fuertemente afectadas por los continuos problemas de humedad que se observan en todo el conjunto de los edificios, derivados tanto por problemas de impermeabilidad del agua de lluvia de techos y cerramientos como por problemas de los bajantes internos de aguas fecales.

Del mismo modo se observan que la cornisa superior de remate de la cubierta presenta fisuras y posibles desprendimientos de pequeños fragmentos como consecuencia de la oxidación del acero existente, lo que supone un riesgo real para las personas (problema actualmente subsanado).

También es de destacar que las condiciones de accesibilidad están completamente mermadas por la inexistencia de ascensor en ninguno de los bloques que conforman la barriada.

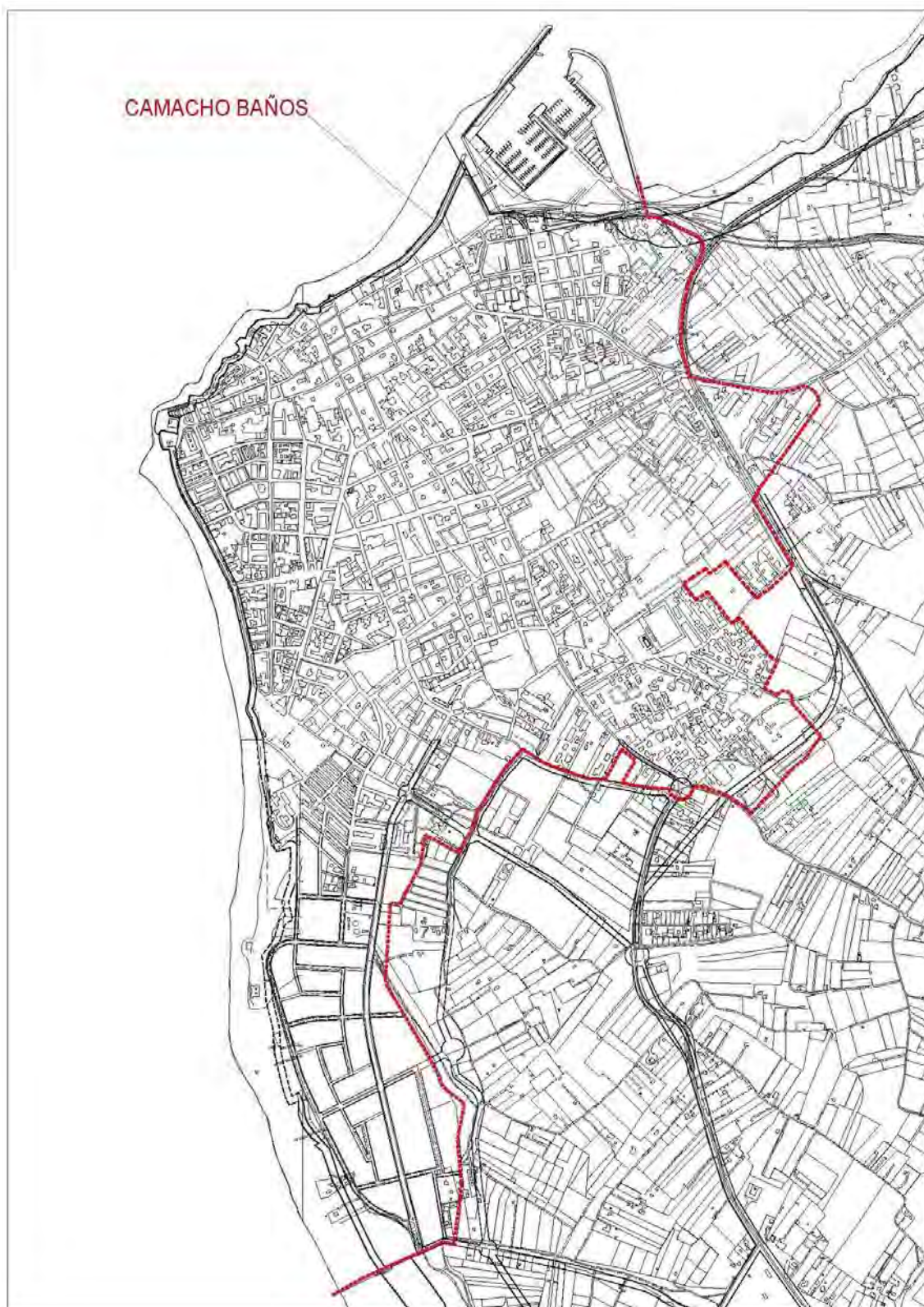
Aunque se observan numerosas fisuras en todos los bloques y debido al carácter urgente de este informe no podemos comprobar realmente la seguridad de la estructura portante de los edificios.

Así mismo, se destaca las numerosas intervenciones que se han venido realizando a lo largo de los años para "parchear" todos los problemas anteriores sin que se haya conseguido ningún resultado, pues sería necesario una intervención en profundidad a nivel general de todo el conjunto".

Desde entonces, se han realizado múltiples reparaciones, presentando actualmente un estado aceptable, salvo defectos puntuales, siendo el único problema que persiste, el del hacinamiento que se produce en las viviendas.

La Barriada Camacho Baños es propiedad municipal y está ocupada en casi su totalidad por unidades familiares que, según datos obrantes en la Delegación de Vivienda del año 2010, más de una cuarta parte de sus residentes no superaban una vez el IPREM. La situación actual es muy diferente y habría que hacer de nuevo estudio, ya que esta cifra, dada las circunstancias laborales que hay actualmente debido a la crisis económica ha variado al alza.

Como conclusión al documento y según la definición de Infravivienda, podemos decir que la Barriada Camacho Baños es una zona de infravivienda, debido sobre todo a que existen numerosos casos de hacinamiento, ya que conviven varias generaciones en viviendas de dimensiones reducidas.



Ubicación Camacho Baños



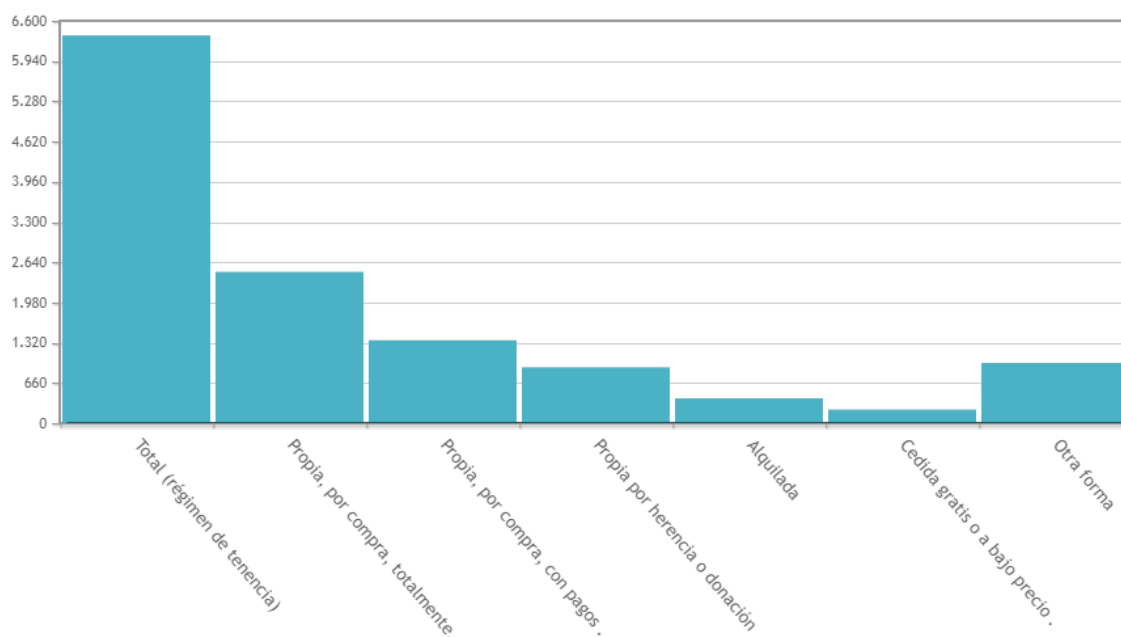
6.1.2 Régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas.

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra que representa un 60% de las viviendas. De las compradas, el 65% se ha pagado totalmente y el 35% tiene pagos pendientes (hipotecas).

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 21% sobre el total de las viviendas, y el porcentaje de viviendas en propiedad por herencia o donación es de 14%.

Las cedidas gratis o a bajo precio suponen un 3,45%. Otras formas de tenencia representan un 15,5% del total de las viviendas.

El porcentaje de viviendas alquiladas es del 6,40%.



No se ha podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB, por falta de información.

6.1.3 Viviendas deshabitadas

Los datos disponibles de viviendas deshabitadas son los que aparecen en las estadísticas del IECA del año 2011. El número de las mismas, como ya se ha apuntado anteriormente, asciende a 2.147. Este número de viviendas vacías resulta muy llamativo. A día de hoy, todas las viviendas o son primera residencia, o segunda residencia de ocupantes estacionales de otras localidades, o se alquilan para ocupación estacional, por lo que este dato habría que tomarlo con mucha cautela. De hecho, algunos propietarios desalojan su vivienda en verano para alquilarla y conseguir ingresos extras, compartiendo la casa de sus padres u otro familiar durante la época estival.

En cualquier caso, sería necesario un estudio más fiable de la existencia de viviendas deshabitadas y la localización de las mismas en el municipio.

6.1.4 Propiedades públicas y viviendas protegidas

Según la información que consta en el Ayuntamiento de Chipiona, las propiedades municipales, en cuanto a vivienda y suelo, se pueden agrupar en 3 grupos:

- Viviendas de propiedad municipal: 127 viviendas en varias localizaciones del municipio, que se encuentran cedidas a ciudadanos con bajos recursos, y de cuyo mantenimiento se encarga el Ayuntamiento.

LOCALIZACION	Nº DE VIVIENDAS	TITULAR
C/ Antonio Machado, 18	8	Ayto. de Chipiona
Bda. Camacho Baños, 1 a 17	100	Ayto. de Chipiona
C/ Francisco Lara y Araujo, 21-23	16	Ayto. de Chipiona
C/ Nuestra Sra. de la O, 82	1	Ayto. de Chipiona
C/ Rafael Alberti, 3	1	Ayto. de Chipiona
C/ Rafael Alberti, 5	1	Ayto. de Chipiona
Total	127	

- Solares en suelo urbano: 1 solar de pequeñas dimensiones y suelo procedente de la modificación del Plan Parcial La Laguna que ha permitido al Ayuntamiento reservar suelo para 90 viviendas protegidas.

LOCALIZACION	TITULAR
La Laguna "L", Parcela 7-40	Ayto. de Chipiona
P.P. La Laguna	Ayto. de Chipiona

- Parcelas en suelo urbanizable: 6 parcelas procedentes de la reparcelación del Sector 4 “Los Quemados”, con capacidad para unas 160 viviendas protegidas.

LOCALIZACION	TITULAR
Sector 4, Parcela R1-1a	Ayto. de Chipiona
Sector 4, Parcela R1-1b	Ayto. de Chipiona
Sector 4, Parcela R3-1a	Ayto. de Chipiona
Sector 4, Parcela R3-1b	Ayto. de Chipiona
Sector 4, Parcela R3-1c	Ayto. de Chipiona
Sector 4, Parcela R3-1d	Ayto. de Chipiona

Además, la Empresa Municipal Caepionis S.L. ha realizado recientemente la construcción de una promoción denominada “Matadero”, con un total de 22 viviendas, 6 de ellas en alquiler con opción a compra, que han tenido demanda suficiente como para su adjudicación, y 16 en venta, que no han sido aún adjudicadas en su totalidad debido a algunas renunciaciones de adjudicatarios. Este dato sirve para resaltar el hecho de que, si bien existe en la actualidad demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler, no es alta en cuanto a vivienda protegida en venta.

LOCALIZACION	Nº DE VIVIENDAS		TITULAR
	Venta	Alquiler	
“Matadero” (C/ Río Guadiana)	16	6	E.M. Caepionis, S.L.

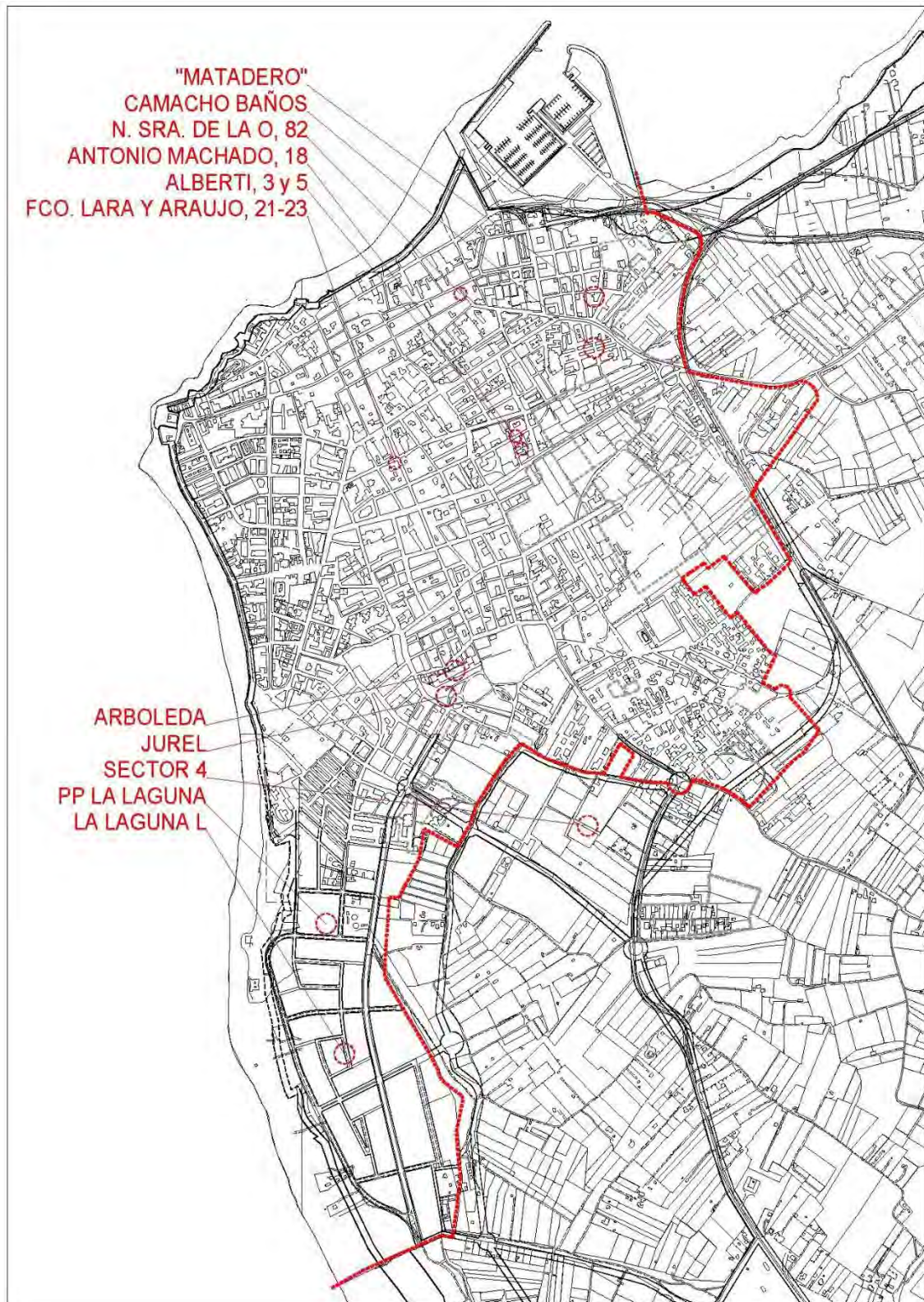
Respecto a viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía, según información facilitada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se realizaron dos promociones de vivienda protegida en el municipio en los años 80, una de 100 viviendas y otra de 56, de las cuales se han vendido 4 de la primera y 1 de la segunda, perteneciendo actualmente a AVRA, por tanto, 96 y 55 viviendas respectivamente.

LOCALIZACION	Nº DE VIVIENDAS	TITULAR
C/ Arboleda, 2-4-6-8-10-12-14	96	AVRA
C/ Jurel, 2-4-6-8-10-12-14	55	AVRA
Total	151	

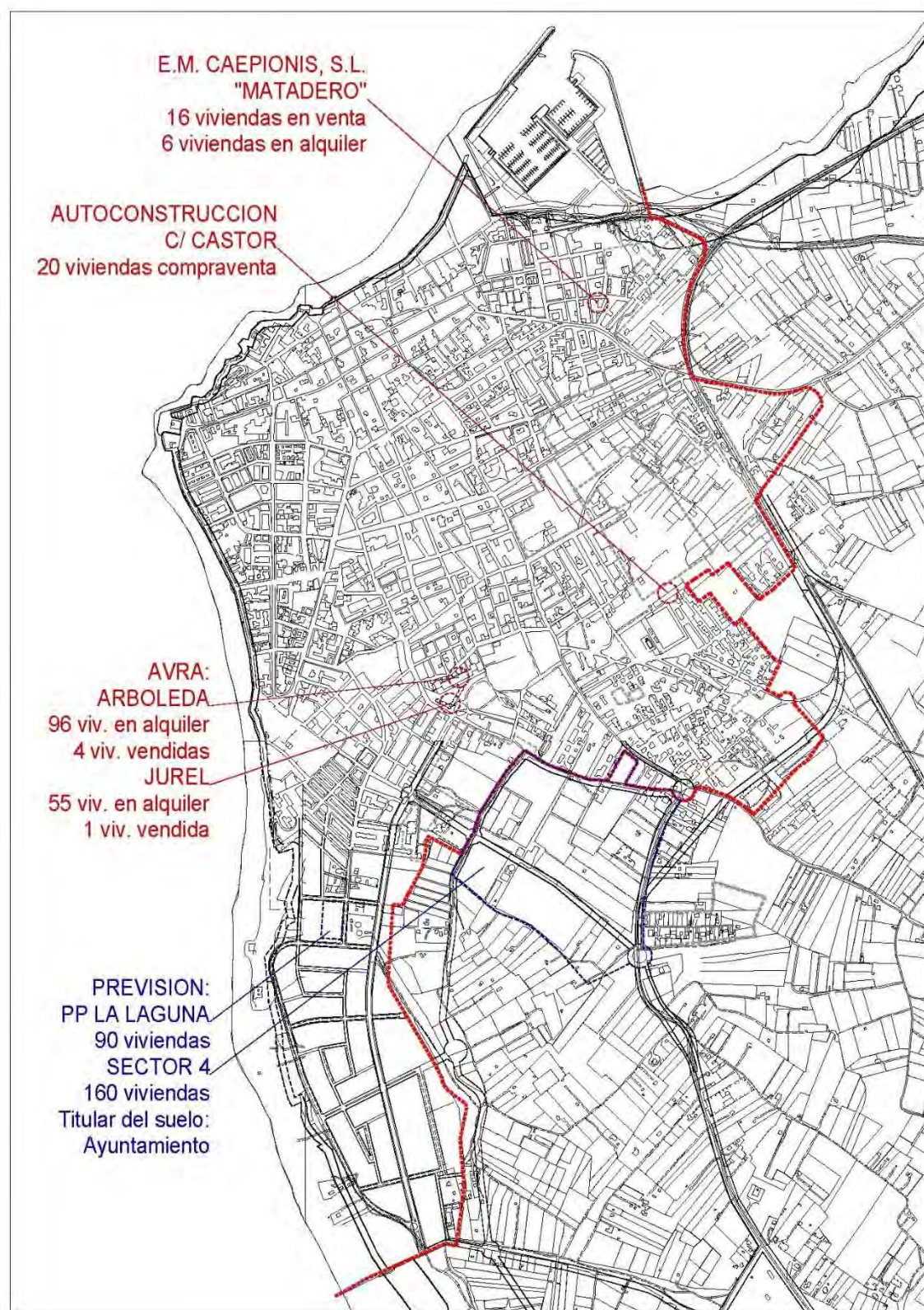
En resumen, existen 300 viviendas de propiedad pública en el municipio, de las que 284 están cedidas o en alquiler, mientras que 16 están pendientes de adjudicación para su venta, y suelo residencial de propiedad pública para desarrollar unas 250 viviendas protegidas, entre urbano o urbanizable.

Además de las viviendas protegidas ya mencionadas, existe una promoción, que data de 1995, de viviendas protegidas de autoconstrucción, entre la Calle Castor y la Avenida de la Constitución, no teniendo constancia de otras viviendas bajo algún régimen de protección en el municipio.

Así pues, mientras que actualmente el Ayuntamiento cuenta con parcelas, entre suelo urbano y suelo urbanizable reparcelado, para poder desarrollar 250 viviendas protegidas, en los últimos 30 años se han promovido a penas 200, por lo que se puede estimar que el suelo disponible a día de hoy podría desarrollarse durante otros 30 años sin necesidad de disponer de nuevo suelo para vivienda protegida.



Ubicación de propiedades públicas



Ubicación de viviendas protegidas

6.1.5 Oferta y mercado de vivienda

De los datos de las tablas recogidas en los puntos anteriores, en cuanto a número y tipos de viviendas existentes en el municipio, pueden sacarse las siguientes conclusiones:

- Más de un 60% de las viviendas familiares no son la vivienda principal y, de éstas, la mayoría son viviendas secundarias con ocupación estacional.
- En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas familiares principales, es mucho mayor el número en propiedad que las arrendadas.
- La construcción de viviendas principales se mantiene con cierta uniformidad por decenios desde los años 60, si bien los datos no están disponibles desde 2011, siendo presumible que la cantidad será menor desde esa fecha hasta la actualidad debido a la crisis.
- Del total de viviendas públicas de gestión autonómica, según datos del 2016, una minoría son en propiedad, mientras que casi el 90% son en arrendamiento.

En cuanto a las transacciones inmobiliarias de vivienda en Chipiona, se muestran datos estadísticos del Ministerio de Fomento, en los que se puede observar la evolución, en cuanto a número de viviendas totales, nuevas y de segunda mano, libres y protegidas, en las siguientes tablas:

Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Chipiona

(*) Datos provisionales.

Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
147	185	170	151	116	213	244	166	222	233	328	171
653				739				954			

Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
160	161	142	81	72	61	46	50	41	71	123	71
544				229				306			

Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
90	125	63	99	39	60	45	60	28	67	67	82
377				204				244			

Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
42	55	71	91	61	82	53	68	58	73	58	82
259				264				271			

Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
58	83	63	85	68	126	86	89
289				369			

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Nueva en Chipiona

(*) Datos provisionales.

Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
42	68	78	55	41	103	173	57	140	105	202	83
243				374				530			

Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
77	69	82	38	48	32	19	19	22	33	93	35
266				118				183			

Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
57	54	24	44	9	16	10	18	4	12	13	26
179				53				55			

Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
8	5	13	45	9	9	9	1	4	3	3	5
71				28				15			

Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
3	4	2	0	0	9	3	10
9				22			

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda de Segunda Mano en Chipiona

(*) Datos provisionales.

Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
105	117	92	96	75	110	71	109	82	128	126	88
410				365				424			

Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
83	92	60	43	24	29	27	31	19	38	30	36
278				111				123			

Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
33	71	39	55	30	44	35	42	24	55	54	56
198				151				189			

Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
34	50	58	46	52	73	44	67	54	70	55	77
188				236				256			

Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
55	79	61	85	68	117	83	79
280				347			

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Libre en Chipiona

(*) Datos provisionales.

Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
147	185	168	151	115	212	243	166	222	231	327	168
651				736				948			

Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
159	160	141	81	72	59	46	49	41	70	123	71
541				226				305			

Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
89	124	63	99	37	59	44	56	28	67	66	82
375				196				243			

Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
41	53	70	90	61	81	52	68	58	73	57	82
254				262				270			

Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
57	83	63	85	68	125	85	87
288				365			

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Protegida en Chipiona

(*) Datos provisionales.

Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
0	0	2	0	1	1	1	0	0	2	1	3
2				3				6			

Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
1	1	1	0	0	2	0	1	0	1	0	0
3				3				1			

Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
1	1	0	0	2	1	1	4	0	0	1	0
2				8				1			

Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
1	2	1	1	0	1	1	0	0	0	1	0
5				2				1			

Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
1	0	0	0	0	1	1	2
1				4			

Fuente: Ministerio de Fomento

De dicha evolución podemos obtener las siguientes conclusiones:

- Con una media anual de transacciones en los últimos años de unas 400, se observa que, después del pico máximo en el año 2006, se produce un descenso en las mismas, debido a la crisis económica, que hace que el número anual sea muy similar desde 2008 hasta 2017, si bien los datos ligeramente más altos de este último año hacen pensar en una leve mejoría del mercado en el municipio.
- Hasta ese pico máximo de 2006, la diferencia entre transacciones de vivienda nueva y de segunda mano es pequeña, pero es, sobre todo a partir de 2011, cuando la diferencia se amplía, siendo mucho menor el de viviendas nuevas, mientras que las de segunda mano, aunque también disminuyen, van tendiendo en los últimos años a acercarse a los números anteriores a la crisis.
- Donde menos puede apreciarse la evolución anual es en las transacciones de vivienda protegida, debido a que se trata de cantidades muy pequeñas. Esa es, de hecho, la conclusión más destacable al respecto, ya que se observa que el número de transacciones de vivienda protegida en los últimos 14 años no llega al 1% de las transacciones totales de viviendas.

Respecto a las viviendas en arrendamiento, se muestran los datos del IECA hasta 2016 que, si bien son un indicativo parcial por contener solamente las viviendas arrendadas de las que se ha realizado afianzamiento, sirven a modo de referencia:

Viviendas arrendadas. Afianzamientos vivos a 31 de diciembre de 2016:

Territorio	Suma de fianzas	Número de fianzas	Importe medio de las fianzas
Chipiona	31.504,10	95	331,62

Viviendas arrendadas. Afianzamientos realizados en el año 2016:

Territorio	Suma de fianzas	Número de fianzas	Importe medio de las fianzas
Chipiona	12.045,00	22	547,50

Fuente: IECA

Por otra parte, respecto al mercado inmobiliario, de la revisión de algunas webs especializadas del sector, se desprende que, en la actualidad, hay en el mercado unas 450 viviendas a la venta en el municipio, de las que un 75% son pisos y el resto son casas de tipología tradicional o chalets, variando los precios entre 1.000.000 y 40.000 €, un abanico muy amplio debido a la diferencia entre las tipologías del chalet vacacional de alto nivel adquisitivo y la vivienda en las zonas más deprimidas de la ciudad.

En cuanto a los alquileres, la oferta es menor, pudiendo encontrar unas 80 viviendas disponibles, con una proporción entre pisos y casas similar a la de venta, e igualmente, con una amplia variación de precios, desde 3.000 a 100 €/mes, debido, no sólo a las tipologías de vivienda y su localización, sino también a la desproporción entre los alquileres de temporada y los anuales. Aunque aparentemente es mayor la oferta de alquileres estacionales, no es sencillo evaluar, en algunas ocasiones, si el inmueble ofertado es para alquiler vacacional o bien más permanente, porque incluso algunos de los que se ofertan para larga duración durante el invierno se ofrecen igualmente por períodos más cortos durante el verano.

Como conclusión, podemos afirmar, que el mercado inmobiliario está teniendo una leve recuperación respecto a la caída sufrida a lo largo de la crisis económica, y que la tipología de vivienda más habitual es la secundaria y de segunda mano, frente a la vivienda principal y nueva, y predomina el mercado de vivienda en propiedad frente a la arrendada. En lo que a vivienda protegida se refiere, el poco mercado existente es sobre todo de arrendamiento.

6.1.6 Oferta de suelo residencial

Se muestran, según datos del IECA, los números de parcelas catastrales urbanas, totales y sin edificar (solares), entre los años 2007 y 2016, donde puede observarse que la oferta de suelo urbano disponible en el municipio, en el último año del que existen datos, es de algo más de un 10% del total de parcelas urbanas.

Número de parcelas catastrales urbanas:

	Año									
Territorio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chipiona	9.381	9.385	9.420	9.516	9.521	9.613	9.615	8.011	8.009	8.032

Número de solares:

	Año									
Territorio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chipiona	1.458	1.431	1.385	1.456	1.454	1.516	1.515	930	929	895

Fuente: IECA

La oferta de suelo residencial variará según el estado de desarrollo urbanístico de cada zona. Actualmente, además de la parcela de propiedad municipal en suelo urbano ya mencionada, con capacidad para 90 viviendas protegidas, se encuentra aprobado el Proyecto de Reparcelación del Sector 4, con capacidad para 1.258 viviendas, de las que unas 321 serían protegidas, mientras que se estima que las siguientes en desarrollarse serían las UE 4 y UE 5, del Sector 12, con capacidad para 116 y 323 viviendas respectivamente, de las que unas 6 y 68 serían protegidas.

6.1.7 Viviendas turísticas en alquiler

No se tienen datos del número real de viviendas dedicadas al alquiler estival que, sumadas a los apartamentos turísticos, deben suponer una cifra importante. No obstante, debido a la singularidad del municipio y al desarrollo experimentado por Chipiona desde el punto de vista de la promoción de viviendas, no ha supuesto un problema para la oferta local de vivienda. De hecho, las zonas dedicadas a la promoción turística están diferenciadas de la zona habitada de forma tradicional por los ciudadanos. Sí pueden haber afectado a los precios generales de alquiler, aunque los casos de ciudadanos que tienen problemas para acceder a una vivienda se deben principalmente a la falta de ingresos, no a un encarecimiento excesivo de la vivienda.

No se encuentran en Chipiona regulado el funcionamiento de las viviendas turísticas más allá de la normativa autonómica que rige en Andalucía.

6.1.8 Movilidad en el municipio

En un municipio como Chipiona, donde en la época estival la población se multiplica por tres y posee vivienda para acoger a tal volumen de personas, la movilidad en el resto del año está no sólo asegurada sino que diversas zonas del municipio se encuentran casi despobladas. Sin embargo, durante los meses de verano y especialmente durante los fines de semana, la aglomeración es bastante importante, existen problemas para localizar una plaza de aparcamiento en las zonas residenciales y la mayoría de veraneantes tienden a visitar la zona del centro.

En invierno la situación es la contraria. El poder aparcar un vehículo está asegurado y no existe aglomeración de ningún tipo. De hecho, sería conveniente acercar el centro a los chipioneros para darle una mayor vida.

6.2 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

6.2.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

6.2.1.1 Datos demográficos

El municipio de Chipiona posee, a fecha enero de 2017 y según las últimas estadísticas del IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), 19.104 habitantes. Se irá mostrando a continuación su composición en cuanto a géneros, edades, nacionalidad de procedencia y la evolución que ha ido experimentando, dando una visión global de la población del municipio.

El total de esta población se distribuye de la siguiente manera en cuanto a géneros existiendo, como puede comprobarse a continuación, una paridad numérica:

enero de 2017

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	Hombres	Mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	19.104	9.607	9.497

Por otro lado, la distribución por edades, a fecha enero de 2017 y según las estadísticas que figuran en el IECA, se configura de la siguiente forma:

enero de 2017

Edad	Hombres	Mujeres	TOTAL
De 0 a 4 años	537	461	998
De 5 a 9 años	584	499	1.083
De 10 a 14 años	590	531	1.121
De 15 a 19 años	515	544	1.059
De 20 a 24 años	558	543	1.101
De 25 a 29 años	645	601	1.246
De 30 a 34 años	674	699	1.373
De 35 a 39 años	745	739	1.484
De 40 a 44 años	767	749	1.516
De 45 a 49 años	820	746	1.566
De 50 a 54 años	723	749	1.472
De 55 a 59 años	657	603	1.260
De 60 a 64 años	511	511	1.022

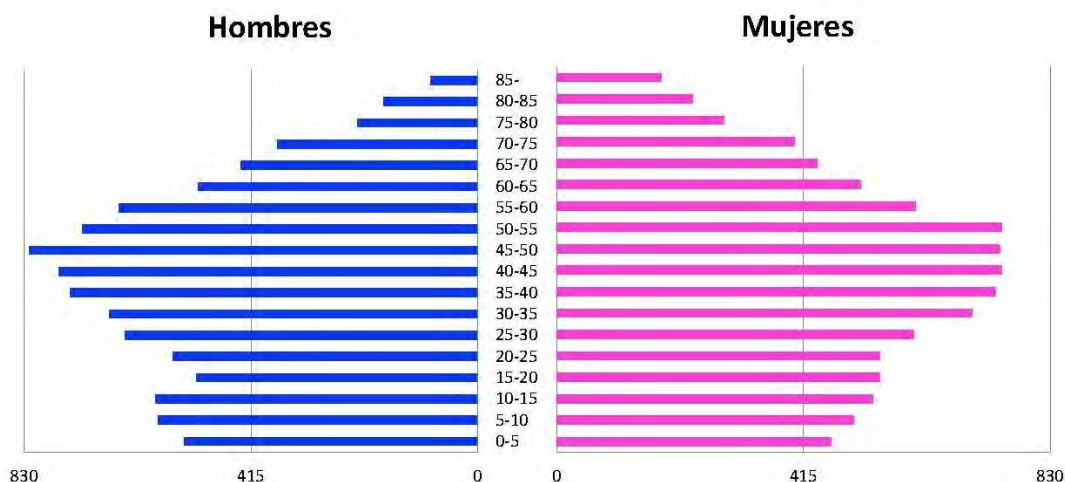
De 65 a 69 años	434	438	872
De 70 a 74 años	367	400	767
De 75 a 79 años	221	281	502
De 80 a 84 años	173	228	401
De 85 y más años	86	175	261
TOTAL	9.607	9.497	19.104

En un análisis básico de estas cifras podemos observar que:

- El número total de hombres sobre el total de la población es de un 50,3% y el de mujeres un 49,7 %, por lo que está repartida la población de una manera homogénea.
- De las cifras correspondientes a los primeros años, se extrae que nacen un 3,9% más de niños que de niñas, no siendo una diferencia importante.
- En cuanto a longevidad, tal como ocurre de forma general en nuestra comunidad, claramente es mayor en mujeres que en hombres ya que de los mayores de 80 años el 60,9% son mujeres.

La pirámide de población, tal y como ocurre en la mayoría de municipios, ha dejado de ser de forma "piramidal" debido a la disminución del número de nacimientos y a la mayor longevidad de la población. Puede observarse en la pirámide poblacional cómo el grupo de población más numeroso se encuentra en la franja entre los 30 y los 55 años, y va reduciéndose a medida que disminuye la edad. En años venideros la pirámide pasará a ser invertida, con problemas de sostenibilidad del sistema de pensiones y cambios en las necesidades de tipos de viviendas para la población mayoritariamente envejecida.

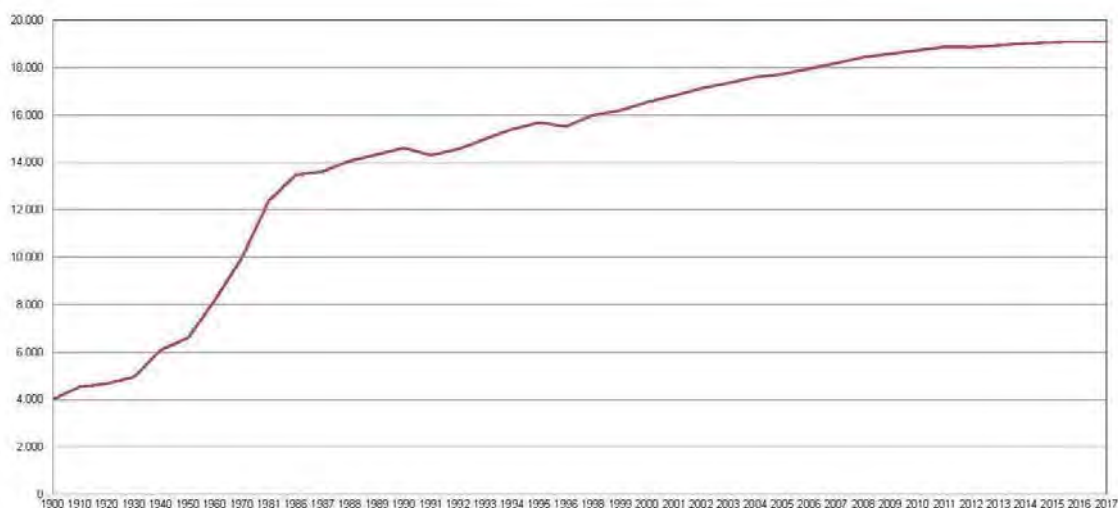
Con los datos de 2017 la pirámide de población se configura de la siguiente manera:



En cuanto a la evolución experimentada en Chipiona por su población, en la siguiente tabla se muestran los valores estadísticos recogidos en el INE (Instituto Nacional de Estadística).

Año	Población
2017	19.104
2016	19.095
2015	19.062
2014	19.004
2013	18.930
2012	18.849
2011	18.860
2010	18.722
2009	18.583
2008	18.447
2007	18.182
2006	17.952
2005	17.730
2004	17.603
2003	17.334
2002	17.127
2001	16.814
2000	16.539
1999	16.197
1998	15.989
1996	15.518
1995	15.683
1994	15.399
1993	14.995
1992	14.555
1991	14.297
1990	14.607
1989	14.330
1988	14.069
1987	13.618
1986	13.474
1981	12.398
1970	9.974
1960	8.182
1950	6.595
1940	6.095
1930	4.947
1920	4.669
1910	4.542
1900	4.009

En la siguiente gráfica realizada con los datos anteriores se puede observar, de forma mucho más visual, la curva de crecimiento desde 1900 hasta 2017. Como puede apreciarse, Chipiona tuvo un crecimiento importante entre los años 40 y 80, manteniendo posteriormente un crecimiento continuo pero mucho menos acusado a partir de entonces y hasta 2012, momento en que acusó la crisis y se ralentizó, llegando, prácticamente, a estabilizarse.



Por otro lado, Chipiona es un municipio donde, especialmente en verano, la población real aumenta de manera considerable. Los datos de población máxima estacional, estimación de la población máxima que soporta un municipio, son publicados anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares. En los últimos años, la cifra de población máxima estacional es superior a los 84.500 habitantes. Esta cifra supone más de cuatro veces la de los habitantes censados.

Existe información también de la incidencia de la inmigración en Chipiona. Los datos de 2016 recogidos en el IECA arrojan las cifras que figuran en la tabla reproducida a continuación. Como se ve, la incidencia de la inmigración procedente del extranjero es mayor que la procedente del propio país.

año 2016

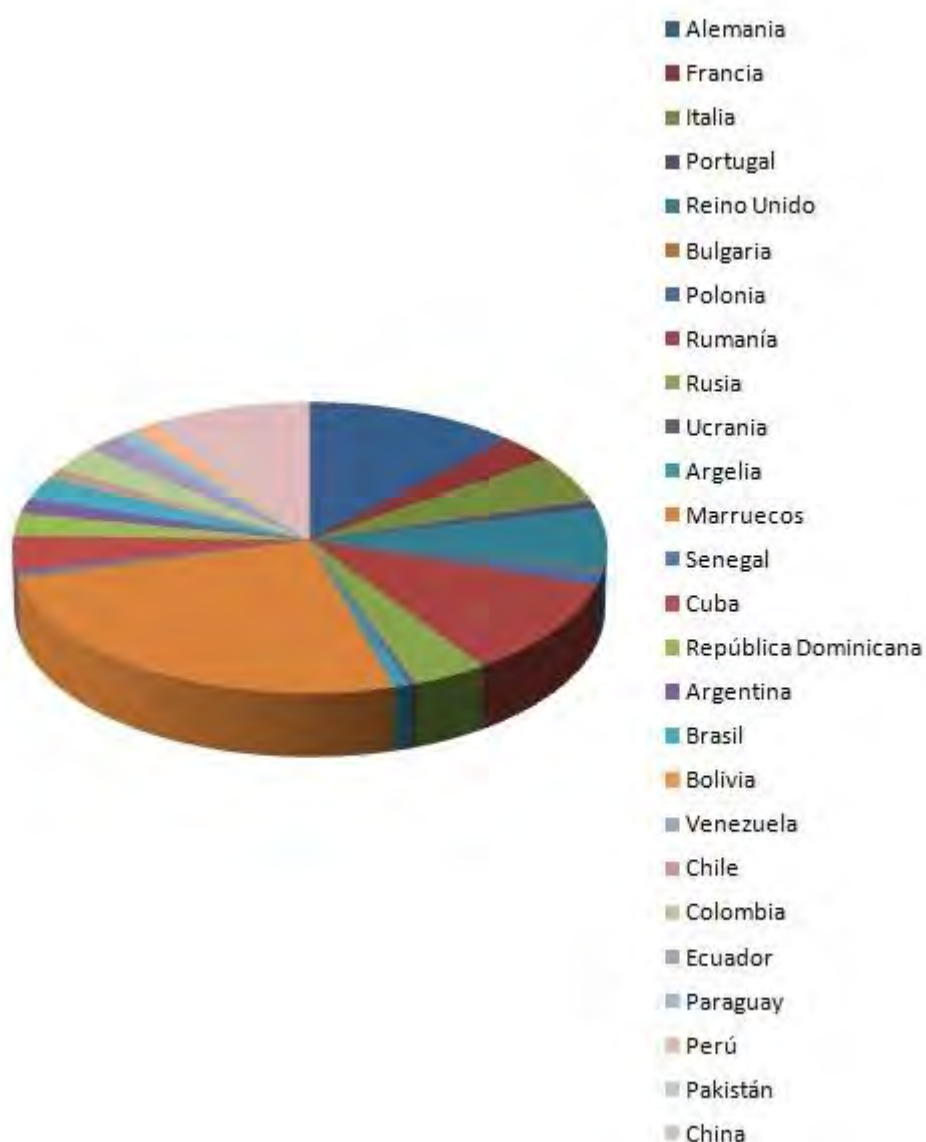
Nacionalidad	Española	Extranjera	TOTAL
Nº de personas	13	54	67

Respecto al país de procedencia de los extranjeros que residen en Chipiona, las cifras desglosadas de 2017 son las que siguen:

año 2017

Nacionalidad	Hombres	Mujeres	TOTAL	%
Alemania	19	24	43	12,11
Francia	7	4	11	3,10
Italia	11	8	19	5,35
Portugal	2	1	3	0,84
Reino Unido	14	10	24	6,76
Bulgaria		1	1	0,28
Polonia	1	4	5	1,41
Rumanía	18	20	38	10,70
Rusia	1	13	14	3,94
Ucrania		1	1	0,28
Argelia	3		3	0,84
Marruecos	47	43	90	25,35
Senegal	2		2	0,56
Cuba	8	6	14	3,94
República Dominicana	3	6	9	2,54
Argentina	3	3	6	1,69
Brasil	2	7	9	2,54
Bolivia	1		1	0,28
Venezuela		1	1	0,28
Chile	1	1	2	0,56
Colombia	1	9	10	2,82
Ecuador	3	4	7	1,97
Paraguay	1	3	4	1,13
Perú	3	3	6	1,69
Pakistán	2		2	0,56
China	17	13	30	8,45
TOTAL	170	185	355	

Para mejor interpretación, se representan estas cifras en la siguiente gráfica, donde se puede apreciar que el grupo más numeroso de inmigrantes, con un porcentaje aproximado del 25% procede de marroquíes, seguidos por alemanes con un 12% y rumanos con un 10%. Con un 8% siguen los procedentes de china, 6% de Reino Unido y 5% de Italia. A partir de éstos, los restantes están por debajo del 4% y están muy repartidos. La mayoría de ellos, presumiblemente, ha venido en busca de mejores condiciones laborales, aunque otros habrán buscado las condiciones climáticas de nuestra tierra para retirarse aquí.



6.2.1.2 Distribución de la población

Chipiona, como ya se ha indicado anteriormente, no es un municipio con grandes núcleos poblacionales. En las estadísticas oficiales de población los núcleos se reducen a los siguientes:

- Chipiona (casco urbano).
- Diseminado de Chipiona.
- Diseminado de Costa Ballena, núcleo de proyección turística y, actualmente, con una población no representativa.

A continuación se incluye una tabla con la población de Chipiona por núcleos a fecha enero de 2017.

enero de 2017

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA (municipio)	19104
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15249
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3842
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena	13

Como puede observarse, prácticamente el 80% de la población se concentra en el casco urbano y el 20% restante en el diseminado, quedando el diseminado de Costa Ballena con una población mínima.

Además, existen zonas completas, producto del crecimiento turístico del municipio, que están destinadas a segundas residencias y sólo son habitadas durante el verano, por lo que durante el invierno estos barrios se encuentran prácticamente sin vida.

Las actuaciones a realizar se centrarán en el casco urbano, donde existe suelo público destinado a viviendas y un parque de viviendas con necesidades de rehabilitación.

6.2.1.3 Perfiles familiares

A falta de estadísticas del municipio en cuanto a composición familiar, podemos tomar las estadísticas de la provincia como indicador de aquellas. Las últimas publicadas por el IECA, corresponden al año 2011 y engloban los siguientes datos:

Tamaño del núcleo	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Un adulto con hijos	Padre con hijos	Madre con hijos	TOTAL	%
2 personas	90129	-	39789	7967	31822	129919	35,89%
3 personas	-	91569	18618	4010	14609	110187	30,44%
4 personas	-	97401	2858	498	2360	100259	27,70%
5 personas	-	18092	545	-	418	18636	5,15%
6 personas o más	-	2901	-	-	-	2963	0,82%
TOTAL	90129	209963	61872	12602	49270	361964	100%

Podemos observar que las viviendas existentes se reparten de una manera bastante equilibrada entre hogares con 2, 3 y 4 personas, quedando las de 5 personas (matrimonio con 3 hijos, p.e.) muy descolgada.

6.2.1.4 Niveles de renta

Los niveles de renta en Chipiona no son, en general, altos. Los ciudadanos viven de los negocios familiares y del turismo en verano. Como dato comparativo, acudimos a los datos de la renta del año 2015 publicados por la Agencia Tributaria. A continuación se acompaña una tabla con las cifras de renta media de los municipios de más de mil habitantes de la provincia de Cádiz.

Municipio	Nº de habitantes	RENTA BRUTA MEDIA			
		Posición provincia	Posición nacional	Posición autonómica	Valor
Algeciras	120.601	1	229	14	27.311
Cádiz	118.919	2	261	17	26.891
Los Barrios	23.316	3	339	19	26.046
El Puerto de Santa María	88.184	4	351	20	25.938

San Roque	29.575	5	479	24	24.959
San Fernando	95.949	6	572	30	24.244
La Línea de la Concepción	63.278	7	627	35	23.862
Puerto Real	41.467	8	665	38	23.564
Rota	29.030	9	790	45	22.785
Jerez de la Frontera	212.830	10	817	47	22.610
Chiclana de la Frontera	82.645	11	1.033	64	21.342
Tarifa	18.116	12	1.226	88	20.338
Castellar de la Frontera	3.050	13	1.421	108	19.347
Conil de la Frontera	22.297	14	1.433	109	19.287
El Bosque	2.114	15	1.742	156	17.899
Sanlúcar de Barrameda	67.620	16	1.786	168	17.720
Barbate	22.720	17	1.883	181	17.320
Ubrique	16.766	18	1.937	198	17.133
Villamartín	12.267	19	2.046	219	16.736
Jimena de la Frontera	9.756	20	2.058	222	16.692
Arcos de la Frontera	31.114	21	2.096	236	16.531
Medina-Sidonia	11.756	22	2.128	242	16.392
Algar	1.429	23	2.160	256	16.302
Chipiona	19.095	24	2.178	260	16.216
Alcalá de los Gazules	5.316	25	2.185	262	16.185
Trebujena	7.056	26	2.225	273	16.020
Olvera	8.233	27	2.229	274	15.994
San José del Valle	4.442	28	2.279	290	15.771
Vejer de la Frontera	12.788	29	2.294	294	15.697
Zahara	1.427	30	2.331	304	15.524
Setenil de las Bodegas	2.809	31	2.372	324	15.365
Algodonales	5.650	32	2.469	359	15.002
Benalup-Casas Viejas	7.003	33	2.503	370	14.896
Paterna de Rivera	5.570	34	2.522	375	14.805
Espera	3.912	35	2.556	391	14.675
Grazalema	2.144	36	2.602	410	14.455
Prado del Rey	5.767	37	2.666	432	14.170
Bornos	7.864	38	2.710	451	14.015

Alcalá del Valle	5.174	39	2.830	514	13.296
El Gastor	1.783	40	2.844	523	13.172
Puerto Serrano	7.111	41	2.930	570	11.490

Podemos observar cómo Chipiona ocupa el puesto 24 de 41 municipios de la provincia, así como el 260 de Andalucía.

Para tener un dato más equilibrado, podemos compararlo con los municipios entre 10000 y 20000 habitantes, con lo que la tabla quedaría compuesta de la siguiente manera:

Municipio	Nº de habitantes	RENTA BRUTA MEDIA			
		Posición provincia	Posición nacional	Posición autonómica	Valor
Tarifa	18.116	12	1.226	88	20.338
Ubrique	16.766	18	1.937	198	17.133
Villamartín	12.267	19	2.046	219	16.736
Medina-Sidonia	11.756	22	2.128	242	16.392
Chipiona	19.095	24	2.178	260	16.216
Vejer de la Frontera	12.788	29	2.294	294	15.697

Vemos que Chipiona ocuparía el quinto lugar de un total de seis municipios, dando una idea del nivel de renta que se maneja. Podemos añadir, que el nivel medio de renta de estos municipios es de 17.271, contra los 16.216 de Chipiona.

6.2.1.5 Fuentes de ingresos

Chipiona ha destacado años atrás por la producción de flor cortada, pero esta actividad dejó de ser importante hace unos años. Actualmente, de forma general y según datos del IECA, las actividades más importantes son las siguientes:

año 2016

Actividad económica	Número de establecimientos
G Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos	533
I Hostelería	214
F Construcción	71
L Actividades inmobiliarias	56
S Otros servicios	56

No obstante, en la época estival, tanto los comercios como muchos de sus habitantes obtienen ingresos del turismo. No son pocas las familias que alquilan sus casas o segundas residencias durante los meses de verano.

Respecto a la hostelería, es reseñable el número de plazas en hoteles y hostales disponibles en el municipio, plazas que se ocupan principalmente en verano.

Según el IECA, el número de establecimientos para pernoctar y la disponibilidad de plazas en el año 2016 en Chipiona son las que siguen:

establecimientos y plazas de hostelería año 2016

Tipo de establecimiento	Número de establecimientos/ plazas
Hoteles.	12
Hostales y pensiones.	25
Plazas en hoteles.	791
Plazas en hostales y pensiones.	540

Este número de plazas hosteleras, 1.331 en total entre hoteles, hostales y pensiones, suponen casi un 7% de la cifra de población censada del municipio.

6.2.1.6 Personas y colectivos en riesgo de exclusión social

Como en muchos municipios de la Comunidad Autónoma, existen personas en riesgo de exclusión social, debido a diferentes causas y circunstancias. Sin embargo, según la información recabada en la Delegación de Bienestar Social, no son muchos los casos.

Se atienden en dicha delegación esporádicamente a personas sin techo, pero que no son residentes, sino personas en itinerancia.

Se han atendido varios casos de personas que han sido víctimas de violencia de género y buscan ayuda y en algunos casos vivienda.

No existen colectivos ni personas agrupadas que se pueda decir estén en riesgo de exclusión, no se producen en el municipio chabolismo ni guetos.

6.2.1.7 Personas y colectivos en riesgo de exclusión residencial

Como causa directa, debido a la actual situación económica que vivimos, hay personas y familias enteras sin ingresos. Las tasas de paro correspondientes al año 2017, reflejadas en las estadísticas del IECA se reproducen a continuación:

cifras oficiales de desempleo 2017

género	Número de desempleados
Mujeres.	1.612
Hombres.	1.248
TOTAL.	2.860

Esta cifra supone casi un 15% de la población total y, aproximadamente, un 20% de la población activa. La mayor parte de los demandantes de vivienda protegida se encuentran sin ingresos como vimos antes, por lo que la falta de ingresos se traduce también en un problema de vivienda.

Pero tenemos otros problemas y causas de posibilidad de exclusión residencial.

Personas sin techo

En los registros de los Servicios Sociales de este Ayuntamiento no figuran casos de personas sin techo, salvo algún caso puntual de personas en tránsito por el municipio. En el municipio no existe, de hecho, ningún albergue ni centro dedicado a colectivos vulnerables, por lo que esta problemática no afecta al mismo.

Viviendas inseguras

No se tiene constancia en los registros del Ayuntamiento de la existencia de viviendas inseguras en el municipio.

Desahucios

Respecto a familias afectadas por desahucios, sólo se tiene constancia de 3 familias que han pasado por la Delegación de Vivienda solicitando información de ayudas al alquiler y acerca del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, ya que habían sido desahuciadas de viviendas en las que se encontraban como okupas. No obstante, en el Registro de Demandantes de Vivienda no hay actualmente ninguna solicitud donde figuren como procedentes de un desahucio.

A través del "Programa Extraordinario de Suministros Mínimos Vitales y Prestaciones de Urgencia Social", medidas aprobadas por el Decreto Ley 8/2014, de 10 de junio y prorrogadas cada año, en la Delegación de Bienestar

Social se ha atendido a los ciudadanos con necesidades, traducándose en las siguientes ayudas:

- 2014: 9 ayudas de reparación de vivienda y una ayuda de alquiler en evitación de un desahucio.
- 2015: 13 ayudas de reparación de vivienda.
- 2016: 8 ayudas de reparación de vivienda y 5 ayudas en evitación de desahucio.

Inmigrantes

Sí se da el caso de atención a inmigrantes que pasan por las dependencias de los Servicios Sociales.

En la Delegación de Bienestar Social se han realizado informes de disponibilidad de vivienda adecuada solicitados por extranjería para completar y valorar su estado en virtud de reagrupación familiar.

En años pasados se han tramitado el siguiente número de expedientes:

- | | |
|--------|--|
| - 2014 | 5 expedientes. |
| - 2015 | 6 expedientes. |
| - 2016 | 2 expedientes. |
| - 2017 | 3 expedientes. |
| - 2018 | 1 expediente + 1 solicitado en lo que va de año. |

Víctimas de violencia de género

En cuanto a personas víctimas de violencia de género, que necesitan una vivienda para estar distanciado de la que era su pareja, existen seis solicitudes en el Registro de Demandantes, incluidas dentro de los grupos de especial protección. Datos reflejados en el extracto del informe del PMDVP adjuntado anteriormente.

Viviendas no adecuadas a las necesidades

Se tienen en el Registro de Demandantes peticiones de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, alcanzando las solicitudes la veintena. Son personas que no tienen su vivienda adaptada y necesitan una vivienda que cumpla con sus necesidades.

Existen tres inscripciones que incluyen un miembro de la familia usuario de silla de ruedas y dos inscripciones con algún miembro con movilidad reducida.

Infravivienda o vivienda indigna

Debido a la antigüedad del parque de viviendas existente en Andalucía, se dan situaciones de edificios que, bien por la configuración que tenían hace muchos

años o incluso algún siglo y las costumbres que se adoptaron para dar cobijo a varias familias, bien por la falta de mantenimiento de los mismos, se encuentran en una situación que no hace adecuada su ocupación, son sanitariamente inhabitables o su nivel de ocupación convierte la situación en un hacinamiento de personas. En Chipiona, tenemos la barriada Fernando Camacho Baños, consistente en 100 viviendas ya descritas anteriormente.

Por otro lado, en la Delegación de Bienestar Social se ha atendido a familias sin recursos para afrontar el pago de los gastos básicos de electricidad y agua. Desde el pasado año, a través del programa "Fondo contra la Pobreza Energética" en convenio con la Diputación Provincial de Cádiz, se ha prestado ayuda a entre 80 y 100 unidades de convivencia, con un total de 139 miembros integrantes, no todas resultando favorables.

Estas ayudas ascienden a un número total de 233 y se traducen en las siguientes cifras:

- 175 ayudas de electricidad prestada, correspondiente a 96 expedientes tramitados.
- 5 ayudas de gas prestadas, correspondientes a 5 expedientes tramitados.
- 53 ayudas de agua prestada, correspondiente a 45 expedientes tramitados.

Estas ayudas han supuesto un elevado número de corte de suministro evitado.

Bajo el "Programa Extraordinario de Suministros Mínimos Vitales y Prestaciones de Urgencia Social " también se han prestado innumerables ayudas para hacer frente al pago de gastos de electricidad y agua.

6.2.2 Proyección de población y hogares

Para el análisis de la proyección de la población y los hogares, nuestro punto de partida es la población actual de Chipiona y las previsiones de crecimiento del municipio. Podemos, además, ver cómo ha evolucionado en los últimos años, parámetro que nos indica la tendencia de su evolución. Para valorar cómo ha evolucionado, nos basaremos en las cifras de los núcleos de población que la conforman, extrayendo los porcentajes de variación de su población.

6.2.2.1 Evolución de los núcleos de población

Primordial para establecer estrategias de desarrollo y actuación en materia de vivienda es conocer la evolución de la población del municipio, estableciendo un avance de las necesidades de vivienda en función no sólo de la situación actual sino también de la situación futura. Para anticipar esa situación futura, se determinará la progresión de la variación de la población del municipio en el tiempo, a partir de los datos estadísticos de población de los últimos diez años.

Los datos de los que se parte han sido extraídos del I.E.C.A. (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, y se organizan en tres zonas que integran el municipio: Chipiona (casco urbano), Diseminado de Chipiona y Diseminado de Costa Ballena. Se aporta, además, los datos de población total y se diferencia entre hombres y mujeres.

Se incluyen las cifras desde enero de 2007 hasta enero de 2017, último año disponible.

enero de 2007

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.182	9.122	9.060
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	14.504	7.239	7.265
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.678	1.883	1.795

enero de 2008

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.447	9.244	9.203
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	14.621	7.273	7.348
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.826	1.971	1.855

enero de 2009

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.583	9.307	9.276
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	14.631	7.276	7.355
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.952	2.031	1.921

enero de 2010

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.722	9.395	9.327
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	14.701	7.323	7.378
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	4.021	2.072	1.949

enero de 2011

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.860	9.450	9.410
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	14.745	7.340	7.405
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	4.115	2.110	2.005

enero de 2012

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.849	9.454	9.395
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.090	7.502	7.588
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.759	1.952	1.807

enero de 2013

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	18.930	9.500	9.430
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.136	7.529	7.607
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.794	1.971	1.823

enero de 2014

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	19.004	9.554	9.450
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.213	7.585	7.628
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.778	1.960	1.818
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena	13	9	4

enero de 2015

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	19.062	9.578	9.484
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.207	7.576	7.631
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.842	1.993	1.849
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena	13	9	4

enero de 2016

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	19.095	9.585	9.510
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.182	7.558	7.624
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.900	2.019	1.881
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena	13	8	5

enero de 2017

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	19.104	9.607	9.497
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	15.249	7.600	7.649
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	3.842	1.999	1.843
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena	13	8	5

Para tener una magnitud de la evolución de la población en los últimos diez años, en base a los datos anteriores, tomamos los datos del primer y último año reflejado y se elabora la siguiente tabla, obteniendo la diferencia de población entre enero de 2007 y enero de 2017.

Diferencial decenal 2007 - 2017

Provincia	Municipio	Núcleo población	Población total	hombres	mujeres
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000000 CHIPIONA	+ 922	+ 485	+ 437
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000101 Chipiona	+ 745	+ 361	+ 384
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000199 Diseminado de Chipiona	+ 164	+ 116	+ 48
11 Cádiz	016 Chipiona	11016000299 Diseminado de Costa Ballena (*)	+ 13	+ 8	+ 5

* En 2007 no se registraba como tal el diseminado de Costa Ballena.

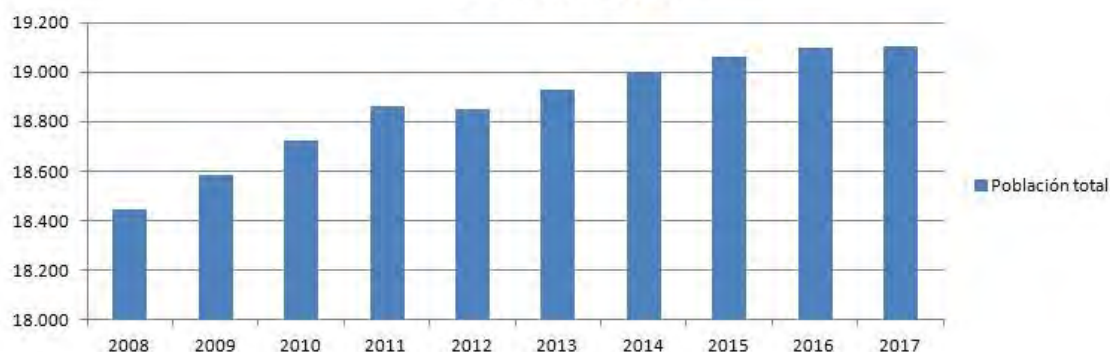
Si tenemos en cuenta la población total en el año 2007 (18.182), concluimos que en diez años la población ha aumentado un 5,07%, traducido en un total de 922 personas. Las cifras de aumento de hombres y mujeres es muy similar.

Sin embargo, estos datos pueden, de alguna manera, estar distorsionados por los cambios producidos durante estos años, como crisis económica, cambios en índices de natalidad y defunción o implementación de nuevas áreas de expansión, como La Laguna o Costa Ballena. Para obtener una evolución del crecimiento de población más pormenorizada y ajustada a la realidad, realizamos el diferencial año a año con los datos de las mismas tablas representadas anteriormente, resultando los siguientes valores:

Diferencial anual total

Año	Población total anterior	Diferencial anual	Porcentaje anual de crecimiento
2008	18.182	+265	+ 1,46 %
2009	18.447	+ 136	+ 0,74 %
2010	18.583	+ 139	+ 0,75 %
2011	18.722	+ 138	+ 0,74 %
2012	18.860	- 11	- 0,06 %
2013	18.849	+ 81	+ 0,43 %
2014	18.930	+ 74	+ 0,39 %
2015	19.004	+ 58	+ 0,31 %
2016	19.062	+ 33	+ 0,17 %
2017	19.095	+ 9	+ 0,05 %

Población total



A la vista de estos resultados, obtenemos las siguientes conclusiones:

- La población del municipio tuvo un crecimiento sostenido entre los años 2008 y 2011.
- En el año 2011 se produjo una inflexión drástica, teniendo un crecimiento negativo.
- A partir de 2012, en los últimos cinco años, ha tenido una tendencia de reducción progresiva y clara del crecimiento, tendiendo a una estabilización. A día de hoy, esta última tendencia es el dato más actualizado.

Los núcleos de población diferenciados en Chipiona son, como ya se ha apuntado:

- Casco urbano.
- Diseminado de Chipiona.
- Diseminado de Costa Ballena.

El análisis de la evolución diferenciada de cada uno de ellos se conformaría según los siguientes datos:

Diferencial anual Casco urbano

Año	Población anterior	Diferencial anual	Porcentaje anual de crecimiento
2008	14.504	+117	+ 0,81 %
2009	14.621	+ 10	+ 0,07 %
2010	14.631	+ 70	+ 0,48 %
2011	14.701	+ 44	+ 0,30 %
2012	14.745	+ 345	+ 2,34 %
2013	15.090	+ 46	+ 0,30 %
2014	15.136	+ 77	+ 0,51 %
2015	15.213	- 6	- 0,04 %
2016	15.207	- 25	- 0,16 %
2017	15.182	+ 67	+ 0,44 %

Como conclusiones extraeríamos:

- En el año 2011 (reflejado a enero de 2012) hay un incremento importante en el casco urbano, coincidente con una reducción de similar índole en el diseminado de Chipiona. Según la información que consta en la Delegación de Urbanismo, no existe en ese año una recalificación de zona no urbana ni otra circunstancia que lo justifique. Desechando una migración de tal importancia, estimamos que es una regularización en las estadísticas por algún error en la asignación de zonas a los núcleos de población.
- Posteriormente, se produce un crecimiento desigual sin una tendencia clara.
- En el conjunto total, se produce un crecimiento de un 4,67%.

Diferencial anual Diseminado Chipiona

Año	Población anterior	Diferencial anual	Porcentaje anual de crecimiento
2008	3.678	+ 148	+ 4,02 %
2009	3.826	+ 126	+ 3,29 %
2010	3.952	+ 69	+ 1,75 %
2011	4.021	+ 94	+ 2,34 %
2012	4.115	-356	-8,65 %
2013	3.759	+ 35	+ 0,93 %
2014	3.794	- 16	- 0,42 %
2015	3.778	+ 64	+ 1,69 %
2016	3.842	+ 58	+ 1,51 %
2017	3.900	- 58	- 1,49 %

El análisis de la situación del diseminado concluiría:

- Tendencia inicial a un menor crecimiento en los cuatro primeros años.
- En el año 2011 (reflejado a enero de 2012) hay un incremento importante en el casco urbano, coincidente con una reducción de similar índole en el diseminado de Chipiona. Según la información que se nos transmite por parte de Urbanismo, no existe en ese año una recalificación de zona no urbana ni otra circunstancia que lo justifique. Desechando una migración de tal importancia, estimamos que es una regularización en las estadísticas por algún error en la asignación de zonas a los núcleos de población.

- Posteriormente se produce un crecimiento desigual, pero con tendencia a un menor crecimiento.
- En el conjunto total, se produce un crecimiento de un 6,04%.

Diferencial anual Diseminado Costa Ballena

Año	Población anterior	Diferencial anual	Porcentaje anual de crecimiento
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015	13	+ 0	+ 0,31 %
2016	13	+ 0	+ 0,17 %
2017	13	+ 0	+ 0,05 %

En esta zona, el crecimiento es nulo, pero la población del mismo, a todas luces, no es representativa en el conjunto.

A la vista de estos datos, no parece necesario tratar de forma diferenciada los datos de los distintos núcleos, utilizando los datos totales del municipio para las previsiones a realizar.

Estos datos nos servirán, posteriormente, como indicador para estimar la evolución demográfica en el municipio.

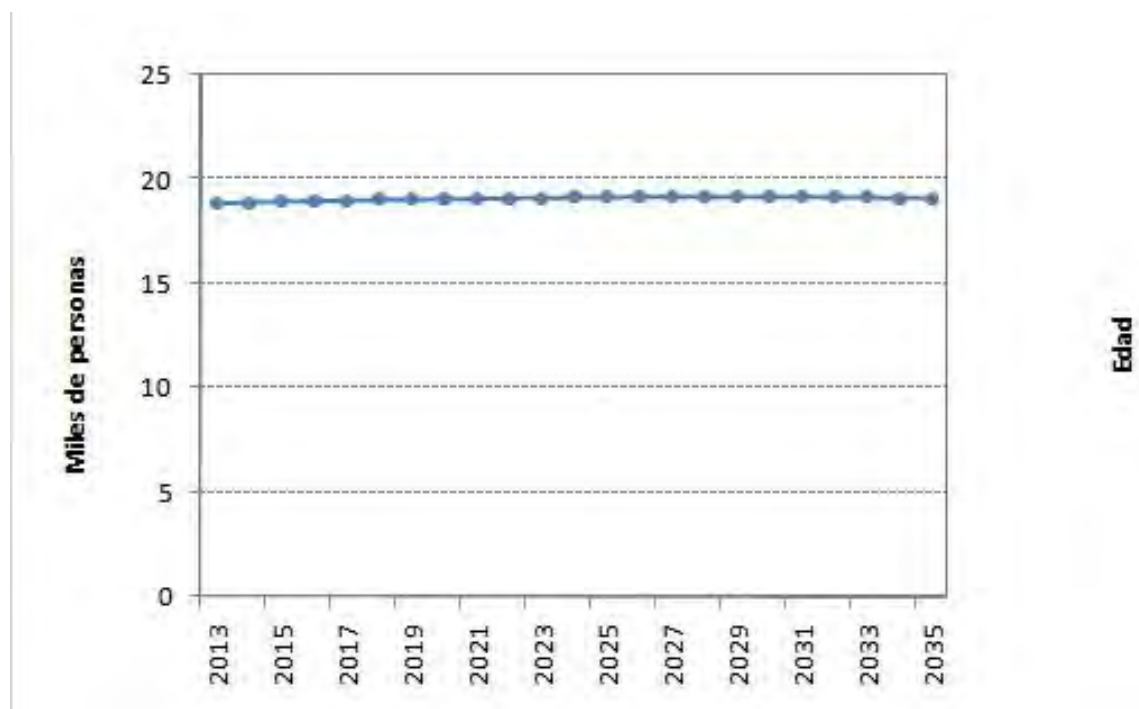
Apoyándonos en la tipología demandada en cuanto a número de dormitorios, se podrá, a su vez, estimar el tipo de viviendas necesarias.

6.2.2.2 Previsión de crecimiento de la población

Para prever la necesidad de vivienda en el tiempo tenemos que tener en cuenta las previsiones de crecimiento de la población. En el IECA, se han realizado estudios de la proyección de la población en los municipios de más de 10.000 habitantes. Se recogen previsiones de crecimiento basadas en las estadísticas, que tomaremos en cuenta en este Plan.

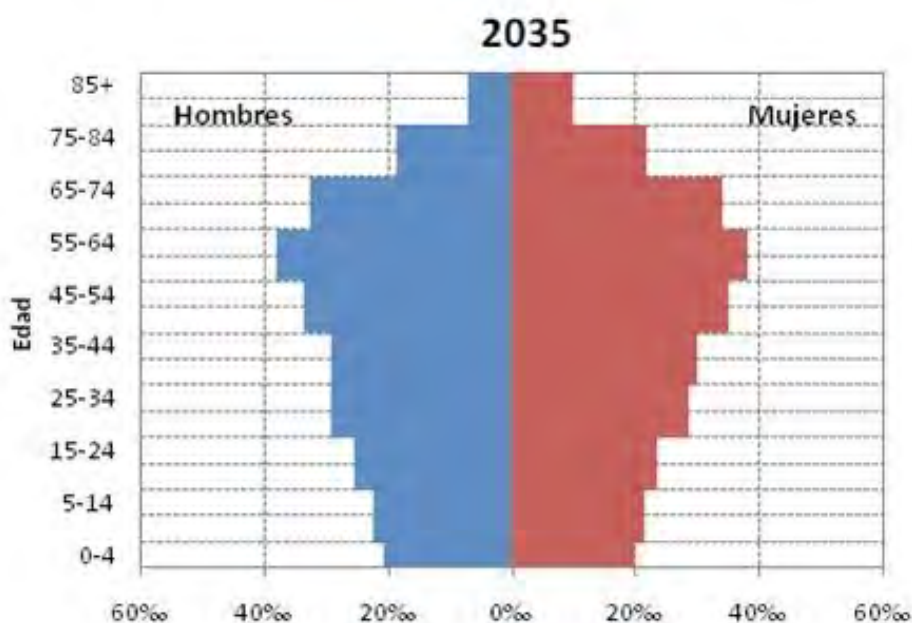
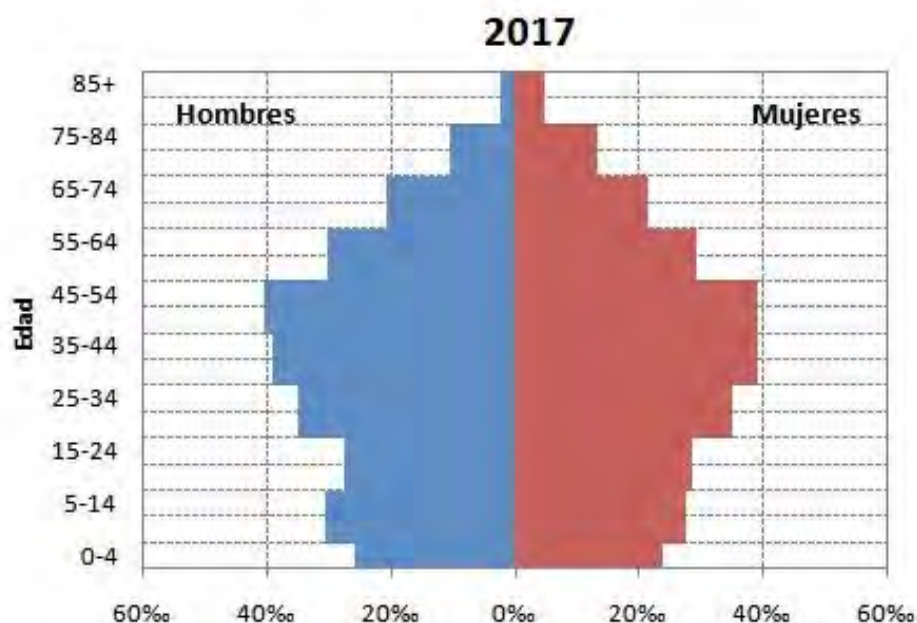
A continuación se adjunta una tabla elaborada con los datos extraídos del IECA para la proyección del municipio de Chipiona hasta el año 2035, así como la gráfica de crecimiento entre los años 2013 y 2035.

Año	De 0 a 14 años	De 15 a 64 años	De 65 o más años	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2017	3.889,55	13.093,35	2.807,30	19.790,00		
2018	3.904,80	13.117,80	2.897,00	19.919,50	129,50	0,65 %
2019	3.908,75	13.183,15	2.962,10	20.054,20	134,70	0,68 %
2020	3.914,50	13.222,50	3.031,00	20.168,00	113,80	0,57 %
2021	3.914,75	13.259,35	3.113,60	20.287,60	119,60	0,59 %
2022	3.899,00	13.280,80	3.210,20	20.390,20	102,60	0,51 %
2023	3.890,10	13.284,20	3.322,70	20.497,10	106,90	0,52 %
2024	3.850,90	13.308,20	3.430,40	20.589,70	92,60	0,45 %
2025	3.827,85	13.305,85	3.546,70	20.680,30	90,60	0,44 %
2026	3.794,85	13.338,45	3.634,90	20.768,20	87,90	0,43 %
2027	3.760,70	13.314,50	3.772,90	20.848,30	80,10	0,39 %
2028	3.724,60	13.301,80	3.896,40	20.922,80	74,50	0,36 %
2029	3.674,65	13.273,45	4.047,00	20.994,80	72,00	0,34 %
2030	3.639,50	13.233,60	4.185,40	21.058,50	63,70	0,30 %
2031	3.609,30	13.166,00	4.345,30	21.120,40	61,90	0,29 %
2032	3.580,25	13.119,45	4.491,00	21.190,60	70,20	0,33 %
2033	3.555,30	13.055,40	4.635,20	21.245,90	55,30	0,26 %
2034	3.538,65	12.989,35	4.781,20	21.309,20	63,30	0,30 %
2035	3.524,40	12.907,10	4.925,90	21.357,50	48,30	0,23 %



GRÁFICA DE PREVISIÓN DE PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CHIPIONA. IECA

Por otro lado, a continuación podemos comparar las pirámides de población de los años 2017 y la prevista para el 2035. Vemos como en 2035 la pirámide se va invirtiendo de forma evidente debido al envejecimiento de la población. Eso va a influir en las necesidades futuras de vivienda, con una mayor demanda de vivienda pequeñas y menor petición de viviendas de varios dormitorios.



PREVISIÓN DE PIRÁMIDES DE POBLACIÓN EN LOS AÑOS 2017 Y 2035. IECA

En el SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía), obtenemos también datos de proyección de población entre 2016 y 2035, traducidos en los siguientes datos:

Año	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2016	18.996	27	0,14%
2017	19.023	22	0,12%
2018	19.045	20	0,11%
2019	19.065	21	0,11%
2020	19.086	21	0,11%
2021	19.107	20	0,10%
2022	19.127	21	0,11%
2023	19.148	21	0,11%
2024	19.169	19	0,10%
2025	19.188	14	0,07%
2026	19.202	10	0,05%
2027	19.212	5	0,03%
2028	19.217	-1	-0,01%
2029	19.216	-5	-0,03%
2030	19.211	-10	-0,05%
2031	19.201	-14	-0,07%
2032	19.187	-17	-0,09%
2033	19.170	-18	-0,09%
2034	19.152	-20	-0,10%
2035	19.132	27	0,14%

Estas cifras parecen mucho más conservadoras que las anteriores, ajustadas a una previsión menos optimista de crecimiento, además de haberse realizado en diferente momento.

A continuación pasamos a comparar ambas para mejor visualización de los datos.

Año	IECA			SIMA		
	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2017	19.790,00			19.023	22	0,12%
2018	19.919,50	129,50	0,65 %	19.045	20	0,11%
2019	20.054,20	134,70	0,68 %	19.065	21	0,11%
2020	20.168,00	113,80	0,57 %	19.086	21	0,11%
2021	20.287,60	119,60	0,59 %	19.107	20	0,10%
2022	20.390,20	102,60	0,51 %	19.127	21	0,11%
2023	20.497,10	106,90	0,52 %	19.148	21	0,11%
2024	20.589,70	92,60	0,45 %	19.169	19	0,10%
2025	20.680,30	90,60	0,44 %	19.188	14	0,07%
2026	20.768,20	87,90	0,43 %	19.202	10	0,05%
2027	20.848,30	80,10	0,39 %	19.212	5	0,03%
2028	20.922,80	74,50	0,36%	19.217	-1	-0,01%
2029	20.994,80	72,00	0,34 %	19.216	-5	-0,03%
2030	21.058,50	63,70	0,30 %	19.211	-10	-0,05%
2031	21.120,40	61,90	0,29 %	19.201	-14	-0,07%
2032	21.190,60	70,20	0,33 %	19.187	-17	-0,09%
2033	21.245,90	55,30	0,26 %	19.170	-18	-0,09%
2034	21.309,20	63,30	0,30 %	19.152	-20	-0,10%
2035	21.357,50	48,30	0,23 %	19.132	27	0,14%

Recordemos que la cifra real en el año 2017 es de 19.104 habitantes, una cifra intermedia entre ambas.

Si retomamos las cifras reales de años anteriores obtenidas de los datos estadísticos del IECA, tenemos los siguientes datos:

Diferencial anual total

Año	TOTAL	Población total anterior	Diferencial anual	Porcentaje anual de crecimiento
2008	18.447	18.182	+265	+ 1,46 %
2009	18.583	18.447	+ 136	+ 0,74 %
2010	18.722	18.583	+ 139	+ 0,75 %
2011	18.860	18.722	+ 138	+ 0,74 %
2012	18.849	18.860	- 11	- 0,06 %
2013	18.930	18.849	+ 81	+ 0,43 %
2014	19.004	18.930	+ 74	+ 0,39 %
2015	19.062	19.004	+ 58	+ 0,31 %
2016	19.095	19.062	+ 33	+ 0,17 %
2017	19.104	19.095	+ 9	+ 0,05 %

Comparemos la progresión porcentual, real, con los datos de previsión en años sucesivos.

	REAL	IECA	SIMA
Año	porcentaje	porcentaje	porcentaje
2008	1,46%		
2009	0,74%		
2010	0,75%		
2011	0,74%		
2012	-0,06%		
2013	0,43%		
2014	0,39%		
2015	0,31%		
2016	0,17%		
2017	0,05%		0,12%
2018		0,65 %	0,11%
2019		0,68 %	0,11%
2020		0,57 %	0,11%
2021		0,59 %	0,10%
2022		0,51 %	0,11%
2023		0,52 %	0,11%
2024		0,45 %	0,10%
2025		0,44 %	0,07%
2026		0,43 %	0,05%
2027		0,39 %	0,03%
2028		0,36%	-0,01%
2029		0,34 %	-0,03%
2030		0,30 %	-0,05%
2031		0,29 %	-0,07%
2032		0,33 %	-0,09%
2033		0,26 %	-0,09%
2034		0,30 %	-0,10%
2035		0,23 %	0,14%

Observando la progresión real que ha sufrido la población en Chipiona, consideramos mucho más ajustada la proyección prevista por el SIMA, por lo que vamos a tomar ésta para prever la población futura en el municipio. Partiremos del dato real de población en 2017, es decir, 19.104 habitantes y le aplicaremos los porcentajes de variación previstos por el SIMA.

De esta manera, la población prevista del municipio para los próximos quince años sería la siguiente:

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN			
Año	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2017	19.104		
2018	19.125	21	0,11%
2019	19.146	21	0,11%
2020	19.167	21	0,11%
2021	19.186	19	0,10%
2022	19.207	21	0,11%
2023	19.228	21	0,11%
2024	19.247	19	0,10%
2025	19.260	13	0,07%
2026	19.270	10	0,05%
2027	19.276	6	0,03%
2028	19.274	-2	-0,01%
2029	19.268	-6	-0,03%
2030	19.258	-10	-0,05%
2031	19.245	-13	-0,07%
2032	19.228	-17	-0,09%

Estos datos se deberán actualizar con la realidad periódicamente, según los objetivos marcados en su correspondiente apartado.

6.3 NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA

Uno de los objetivos de este Plan Municipal es detectar e intentar satisfacer la necesidad de vivienda en el municipio y, en primer lugar, debemos partir de la necesidad actual de vivienda. Esta necesidad nos viene dada por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Para la necesidad futura se realizan estimaciones basadas, entre otros, en los datos anteriormente analizados.

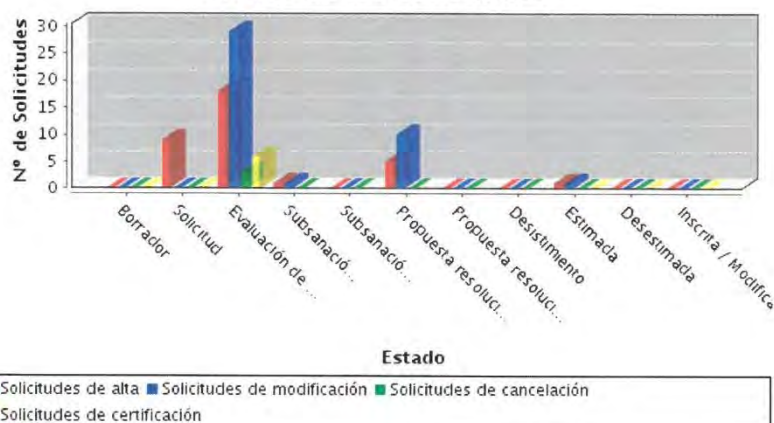
6.3.1 Registro Municipal de Demandantes de Viviendas

En el año 2010, el Pleno de la Corporación Municipal aprobó el Reglamento regulador de las bases de constitución del Registro Público Municipal de demandantes de Viviendas Protegidas de Chipiona.

ESTADO DE TRAMITACION

Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	9	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	18	29	3	6
04. Subsanación. Pendiente comunicación	1	1	0	-
05. Subsanación. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	5	10	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estimada	1	1	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	203	64	5	36
TOTAL	239	106	9	43

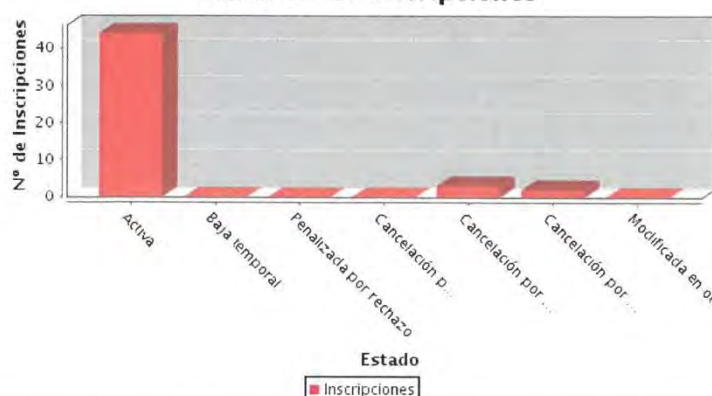
Estado de las solicitudes



Inscripciones

01. Activa	44
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	0
03. Cancelación por la administración	3
03. Cancelación por el usuario	2
Modificada en otro municipio	0
TOTAL	203

Estado de las inscripciones



En cuanto al número de solicitudes y estado de la inscripción a origen, el Registro municipal de Chipiona fecha 11 de abril de 2018, existen 239 solicitudes y 203 inscripciones, de las cuales están activas 44, 3 canceladas por administración, 2 canceladas por el usuario y 154 caducadas.

En cualquier caso, el total de inscripciones al día del informe representa un 1,06 % de la población del municipio.

Se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es una de las vías para dar a conocer a la Administración las necesidades reales de vivienda protegida.

SISTEMA DE SELECCIÓN DE DEMANDANTES

Según las “bases que regulan la constitución y funcionamiento del registro municipal de demandantes de vivienda protegida en Chipiona”, es importante destacar lo siguiente:

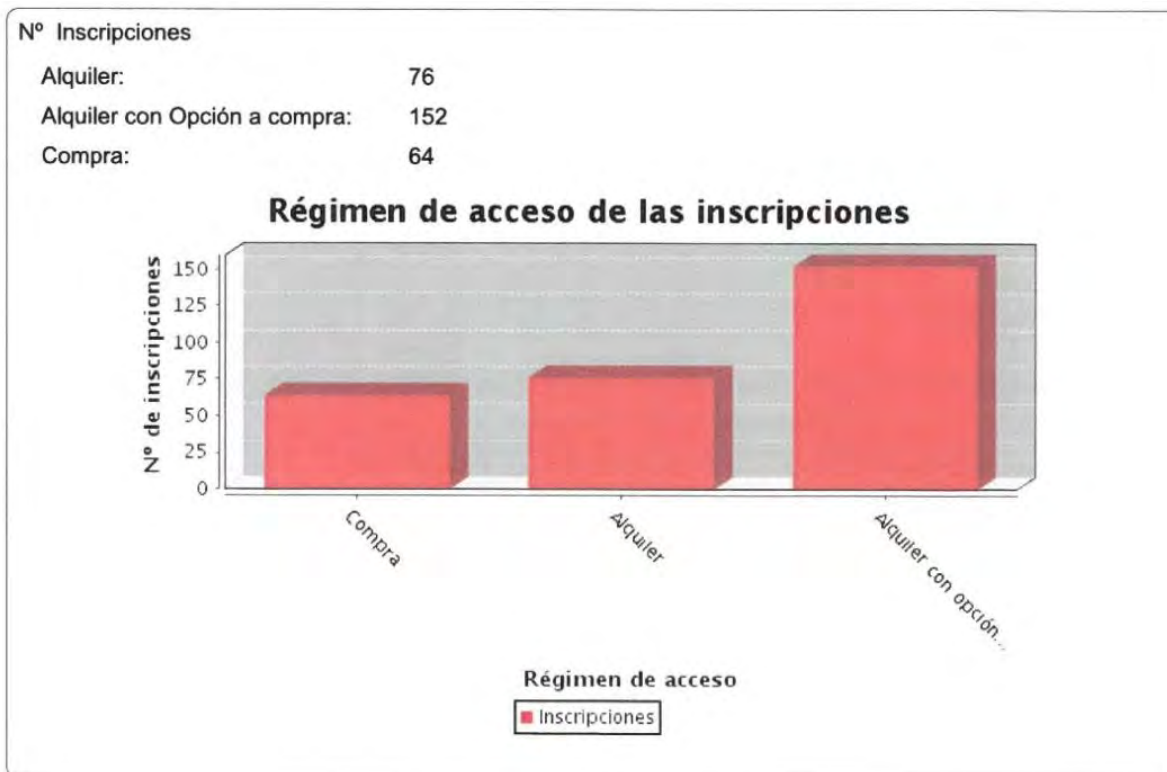
- Tienen por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Chipiona, con el fin de:
 - o Proporcionar información actualizada que permita al Ayuntamiento de Chipiona y a la Comunidad Autónoma de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia prevén mediante los Planes Municipales de Vivienda.
 - o Fijar los mecanismos de selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas protegidas con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/ 2005 de 11 de Noviembre y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- El Registro tiene carácter municipal, siendo gestionado por la Delegación de Vivienda. La base de datos se podrá a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que coordinará y pondrá en relación los distintos registros en una base de datos única.
- La solicitud deberá incluir una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar o en su caso, y al menos los siguientes datos de cada uno de los miembros:
 - o Nombre y Apellidos.
 - o Sexo
 - o D.N.I, o en su caso documento identificativo.
 - o Grupo de especial protección en el que en su caso incluya, de conformidad con los establecidos en los planes andaluces de vivienda, y documentación justificativa.
 - o Fecha de nacimiento.
 - o Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
 - o Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en

virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

- Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese presentado.
 - Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
 - Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.
 - Necesidad de una vivienda adaptada.
- La inscripción en el Registro se practicará una vez completada la documentación y verificada por la Delegación de Viviendas. La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el plan vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda. Estos grupos de acceso clasificarán a los demandantes:
- En función de sus ingresos.
 - Pertenencia a grupos de especial protección.
 - Preferencias sobre el régimen de tenencia
- También podrán establecer cupos según la superficie de la vivienda que requiera la composición y circunstancias familiares de los demandantes.
- La adjudicación de viviendas protegidas se realizará entre los demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Chipiona. Deben cumplir los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate, y los cupos en su caso se hubieran establecido. La adjudicación se realizará mediante sorteo público en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, ante el Secretario de la corporación municipal entre todos los demandantes que cumplan con los requisitos establecidos para cada programa.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia, estos tendrán prioridad.

REGIMEN DE ACCESO



De las inscripciones a origen, el régimen de tenencia más solicitado por los demandantes es el de alquiler con opción a compra, por un 52 % de demandantes, seguido por el alquiler por un 26%; siendo el menos demandado el régimen de compra por un 22 % de los demandantes.

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Se indican a continuación los grupos de especial protección:

JOV Jóvenes, menores de 35 años.

MAY Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años.

FNM Familias numerosas.

FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo.

VVG Víctimas de violencia de género.

VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo.

RUP Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares.

EMI Emigrantes retornados.

DEP Personas en situación de dependencia.

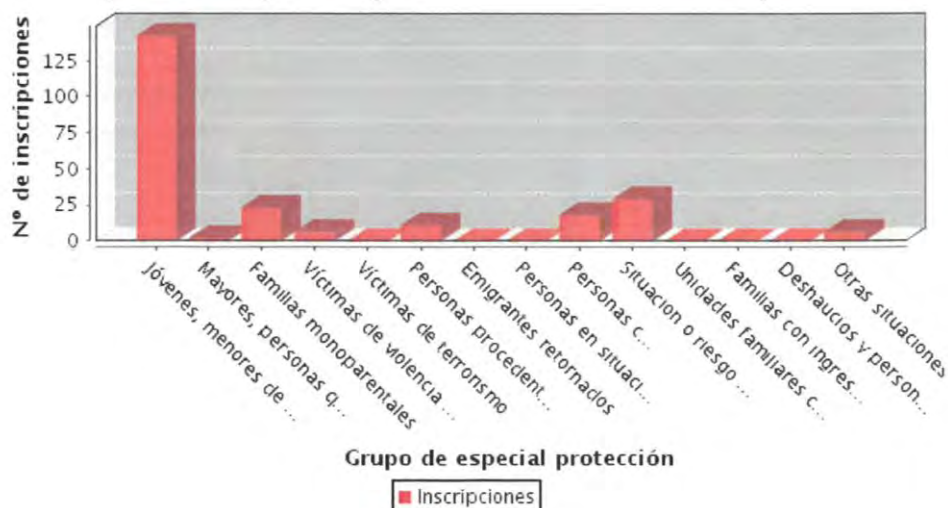
DIS Personas con discapacidad.

RIE Situación o riesgo de exclusión social

Nº Inscripciones

JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
142	2	23	6	0	11	0	0	18	29	0	0	0	6

Grupos de especial protección de las inscripciones



Se observa que el perfil tipo de los solicitantes la mayoría de los demandantes son jóvenes menores de 35 años con 142 inscripciones que representan un 58,67 %. El siguiente grupo sería personas en situación o riesgo de exclusión social con 29 inscripciones, familias monoparentales con hijos a su cargo 23 inscripciones y personas con alguna discapacidad 18 inscripciones. En menor número hay 11 inscripciones de personas procedentes de rupturas de unidades familiares, que en el proceso de separación no les ha correspondido la vivienda conyugal que en la mayoría de los casos debe asimilarse a una persona sola y 6 de víctimas de violencia de género.

Estos datos pueden y deben servir de base para la previsión del total de viviendas necesarias, combinados con los datos de población y vivienda.

NIVEL DE INGRESOS Y REGIMEN DE TENENCIA SOLICITADO

El índice tomado como referencia a efectos de determinación de la cuantía de los ingresos familiares o de convivencia es el IPREM, que tiene un valor mensual de 537,84 € y un valor anual de 7.519,59 (14 pagas), tanto en los años 2017 y 2018.

Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	69	132	27 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	5	11	19
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	2	6	9
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	0	3
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	4	2
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	3
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	1
No se calculará el IPREM	0	0	0
TOTAL	76	152	64

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



De los ingresos familiares declarados por las unidades familiares o de convivencia en el Registro de Demandantes; el 78 % de los demandantes no llega a 1 vez IPREM, el 12 % se encuentra entre 1 y 1,5 veces el IPREM, el 6 % son demandantes que cuentan con ingresos entre 1,5 y 2 veces el IPREM y el 4% restante está entre el 2 y 3,5 veces el IPREM.

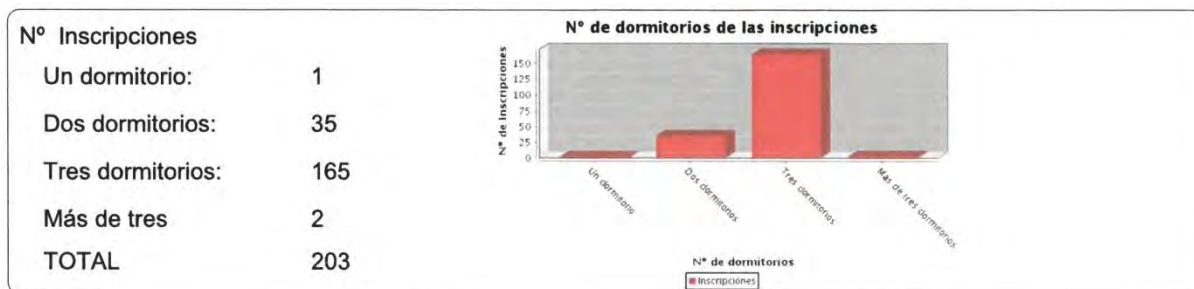
Como hemos visto anteriormente se puede observar que la opción más demandada de acceso es el alquiler con opción a compra. Sin embargo, está demandada por familias sin recursos o recursos mínimos, por lo que parece difícil que puedan afrontar esta modalidad. Igual ocurre con el alquiler, opción más viable si se cuenta con ayudas al mismo.

La opción de compra está más repartida, con un pequeño grupo con mayores recursos que la solicita y se entiende podría afrontar la inversión necesaria para realizarla.

Es necesario apuntar que las cifras de preferencias de tipo de acceso no necesariamente son acumulables, ya que algunas personas solicitan más de una tipología.

Esta información deberá dirigir las estrategias a implementar, siempre y cuando sean viables las opciones solicitadas. En una visión más realista y según estos datos, habría que potenciar el alquiler por delante de la compra.

NUMERO DE DORMITORIOS



Del número de inscripciones, la tipología más demandada, con diferencia, es la vivienda con tres dormitorios, alcanzando un porcentaje superior al 76,5%, propia de una familia con varios hijos y, en segundo lugar y con bastantes menos solicitudes, las viviendas de dos dormitorios, en más de un 20,9%. Las viviendas de más de tres dormitorios y de uno son escasísimas, con un 2,1% y un 0,4%. Estos datos nos servirán para la previsión inicial de vivienda.

DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA



Del número de inscripciones a origen, hay 5 con necesidad de vivienda adaptada, de los cuales 3 corresponden a que algún miembro de la unidad familiar es usuario de silla de ruedas y 2 que algún miembro de la unidad familiar tiene movilidad reducida.

CONCLUSIONES DEL RMDVP

Analizando los datos anteriores, lo más destacable es el número tan bajo de inscripciones activas (44) y el número tan importante de inscripciones caducadas (154), se espera que tras la aprobación del plan municipal de vivienda, se le dé más publicidad al registro de demandantes y se puedan actualizar estos datos. No obstante, para el desarrollo del presente plan se han tenido en cuenta los datos actuales de demandas activas.

Se deduce que el grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los menores de 35 años (un 58,67 %) con bajos ingresos. Este grupo de población precisa una vivienda mediana de tres dormitorios, siendo el régimen más deseado el alquiler con opción de compra.

6.3.2 Previsión de necesidad de vivienda. Regímenes de protección y de acceso.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realizará a partir de las estadísticas y previsiones realizadas por los servicios de la Junta de Andalucía, pero teniendo en cuenta el análisis demográfico anterior, los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información obtenida de los servicios sociales municipales y la Delegación de Vivienda.

Como ya vimos en el apartado correspondiente, la distribución de la demanda de vivienda protegida se traduce en las siguientes cifras:

Nº total de inscripciones		203
De las cuales:		
1 dormitorio		1
2 dormitorios		35
3 dormitorios		165
más de 3 dormitorios		2

Además deberá tenerse en cuenta que:

Viviendas adaptadas a usuarios de silla de ruedas	3
Viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida	2

Estas peticiones se traducirían en los siguientes porcentajes:

Nº total de inscripciones		203
1 dormitorio		0,5 %
2 dormitorios		17,24 %
3 dormitorios		81,28 %
más de 3 dormitorios		0,99 %

Sin embargo, estos datos son estadísticos, ya que la demanda vigente viene dada por las inscripciones que permanecen activas en el Registro de Demandantes. Las inscripciones que permanecen activas están recogidas en la tabla correspondiente ya reflejada en el apartado anterior y que forma parte del informe del RMDVP de fecha 11 de abril de 2018.

Los datos actualizados vigentes se corresponden a un total de 44 inscripciones.

Si aplicamos los porcentajes obtenidos en las inscripciones totales, de forma estadística y como guía de las preferencias de la población, obtendríamos las siguientes necesidades de vivienda:

Nº de inscripciones activas		44
1 dormitorio	0,5 %	1
2 dormitorios	17,24 %	7
3 dormitorios	81,28 %	35
más de 3 dormitorios	0,99 %	1

Las anteriores cifras son las necesidades vigentes de vivienda protegida de la población del municipio, dato de partida para tener en cuenta a la hora de ofertar vivienda.

En segundo lugar, y para ver qué incremento de necesidad de viviendas podemos tener en el futuro, acudimos a las estadísticas de proyección de hogares recogidas en el IECA para la provincia de Cádiz, que son los datos que se han encontrado disponibles.

Utilizando estos datos, se llega a unos incrementos traducidos en los siguientes porcentajes:

PROYECCIÓN DE HOGARES	
IECA	
Año	porcentaje
2018	0,62 %
2019	0,59 %
2020	0,56 %
2021	0,56 %
2022	0,54 %
2023	0,56 %
2024	0,55 %
2025	0,53 %
2026	0,53 %
2027	0,52 %
2028	0,52%

2029	0,52 %
2030	0,51 %
2031	0,49 %
2032	0,51 %
2033	0,49 %
2034	0,48 %
2035	0,34 %

Si comparamos estos porcentajes con los que teníamos para proyección de la población tenemos el siguiente cuadro:

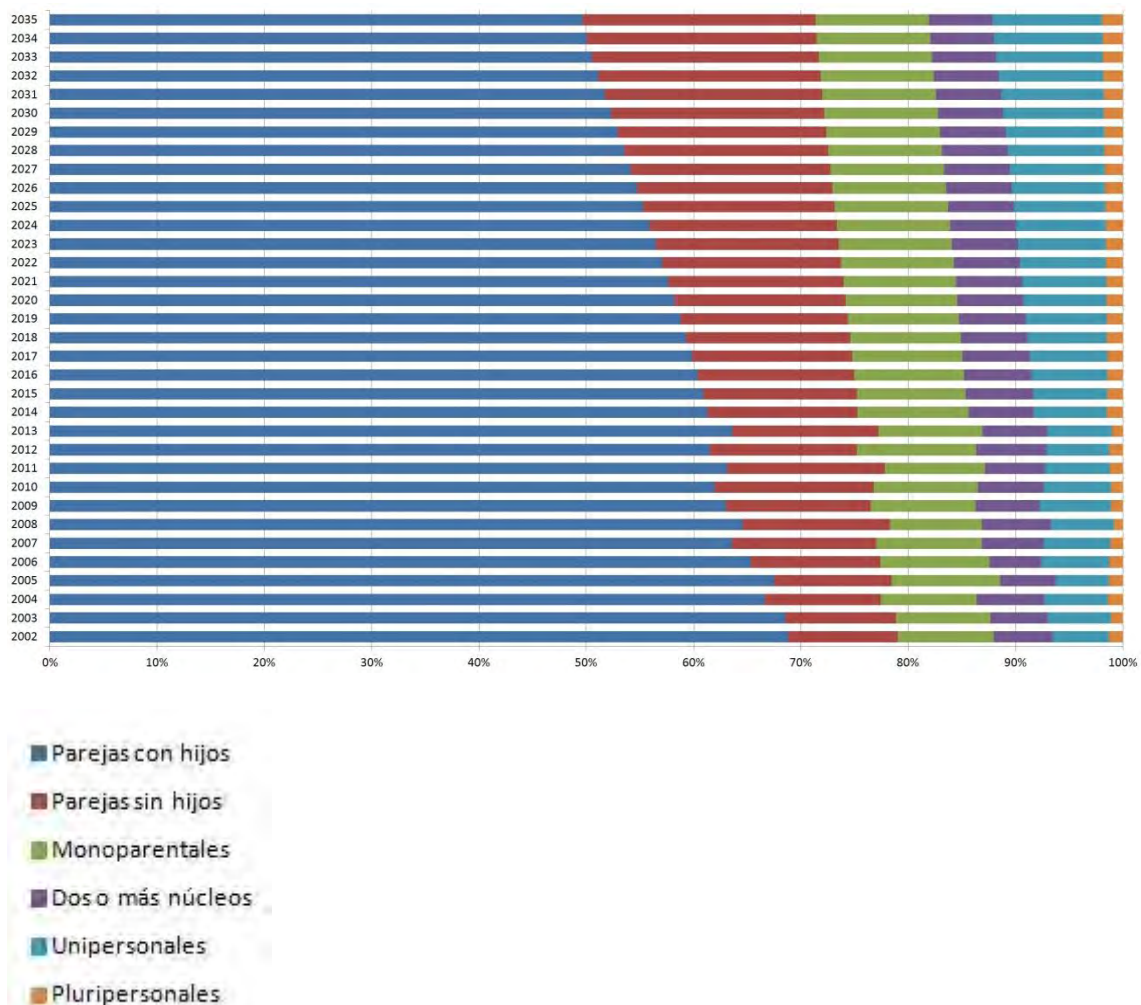
	hogares	población	población
		IECA	SIMA
Año	porcentaje	porcentaje	porcentaje
2018	0,62 %	0,65 %	0,11%
2019	0,59 %	0,68 %	0,11%
2020	0,56 %	0,57 %	0,11%
2021	0,56 %	0,59 %	0,10%
2022	0,54 %	0,51 %	0,11%
2023	0,56 %	0,52 %	0,11%
2024	0,55 %	0,45 %	0,10%
2025	0,53 %	0,44 %	0,07%
2026	0,53 %	0,43 %	0,05%
2027	0,52 %	0,39 %	0,03%
2028	0,52%	0,36%	-0,01%
2029	0,52 %	0,34 %	-0,03%
2030	0,51 %	0,30 %	-0,05%
2031	0,49 %	0,29 %	-0,07%
2032	0,51 %	0,33 %	-0,09%
2033	0,49 %	0,26 %	-0,09%
2034	0,48 %	0,30 %	-0,10%
2035	0,34 %	0,23 %	0,14%

Como podemos observar, estos porcentajes son parecidos a la previsión que teníamos del IECA y superiores a los del SIMA y estimados para la proyección de población.

Toda vez que hemos tomado los del SIMA como más acorde a la realidad de los últimos años, entendemos que debemos reducir las previsiones para la proyección de hogares que hace el IECA. Teniendo en cuenta el envejecimiento de la población y con él la disminución de número de personas que ocupan una vivienda y la progresión de tipos de familia que favorecen esta menor ocupación, parece acertado mantener una proyección menos acusada para hacer las previsiones.

Debemos estimar, además, el tamaño de viviendas a ofertar para cubrir las necesidades de cada tipo de familia.

A continuación vemos una gráfica con los datos estadísticos que figuran en el IECA respecto a la proyección de hogares en cuanto a tipos, reflejados de forma porcentual sobre el total. Vemos cómo las parejas con hijos se van reduciendo y van aumentando las parejas sin hijos y las unipersonales.



Extrayendo datos quinquenales de porcentajes de tipos de hogar de la gráfica anterior tendríamos:

PORCENTAJES QUINQUENALES DE TIPOS DE HOGAR						
Año	Parejas con hijos	Parejas sin hijos	monoparentales	Dos o más núcleos	unipersonales	pluripersonales
2022	41,75%	21,23%	11,25%	2,93%	21,05%	1,79%
2027	38,52%	23,01%	11,19%	2,83%	22,56%	1,89%
2032	35,31%	24,83%	11,01%	2,72%	24,14%	2,01%

De cara a prever tamaño de viviendas en las proyecciones de hogares a realizar, agrupamos tipos de viviendas por tamaños estimados.

viviendas de 1 dormitorio

Año	Parejas sin hijos	unipersonales	TOTAL
2022	21,23%	21,05%	42,28%
2027	23,01%	22,56%	45,57%
2032	24,83%	24,14%	48,97%

viviendas de 2 dormitorios

Año	monoparentales	pluripersonales	TOTAL
2022	11,25%	1,79%	13,04%
2027	11,19%	1,89%	13,08%
2032	11,01%	2,01%	13,02%

viviendas de 3 dormitorios

Año	Parejas con hijos	TOTAL
2022	41,75%	41,75%
2027	38,52%	38,52%
2032	35,31%	35,31%

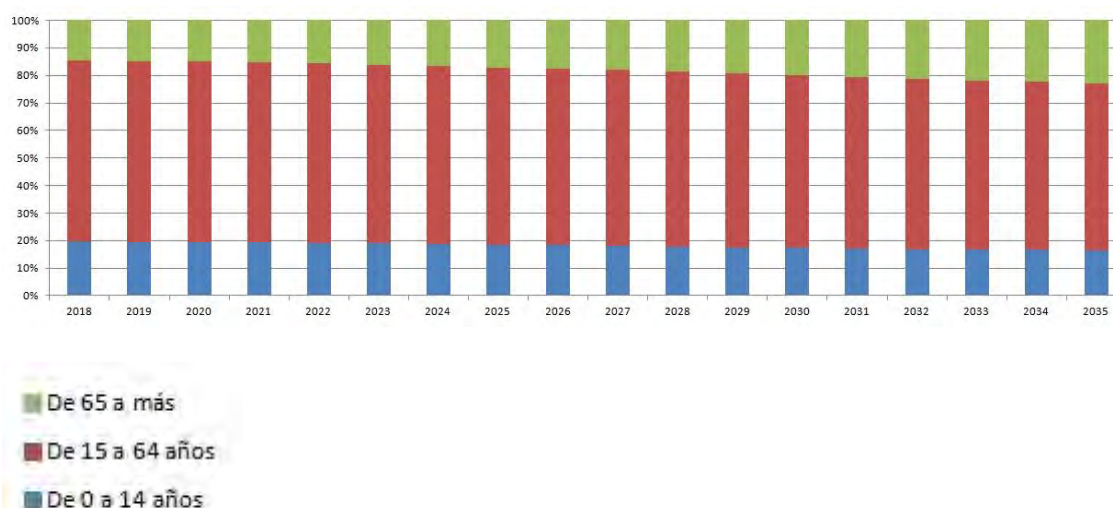
viviendas de 4 dormitorios

Año	Dos o más núcleos	TOTAL
2022	2,93%	2,93%
2027	2,83%	2,83%
2032	2,72%	2,72%

Como resumen de esta previsión de porcentajes de viviendas según número de dormitorios obtendríamos la siguiente tabla:

Porcentajes quinquenales según número de dormitorios				
Año	1	2	3	4
2022	42,28%	13,04%	41,75%	2,93%
2027	45,57%	13,08%	38,52%	2,83%
2032	48,97%	13,02%	35,31%	2,72%

Por otro lado, se recoge en la siguiente gráfica la proyección de población por edades, diferenciando menores, población activa y mayores, reflejados también de forma porcentual.



Con este razonamiento, vamos a proceder a estimar los porcentajes considerados en las previsiones del SIMA para la proyección de la población. Estos deberán ser revisados para confirmar o ajustar estas previsiones.

Con el criterio marcado, y partiendo de la estimación de viviendas actuales ocupadas, vamos a realizar una previsión futura.

Las cifras de número de viviendas disponibles en las estadísticas del IECA son del año 2011 y se resumen de la siguiente manera:

Tipo de vivienda			
Principal	Secundaria	Vacía	TOTAL
6.357	7.935	2.147	16.439

Como ya hemos apuntado, Chipiona es un municipio donde una gran cantidad de las viviendas están destinadas al veraneo en propiedad o alquiler en la época estival, por lo que no se va a considerar que existen viviendas vacías sin uso, entendiendo que tanto las viviendas secundarias como las vacías están destinadas al alquiler. La cifra de viviendas que tomaremos como punto de partida es, por tanto, 6.357 viviendas.

Sin embargo, esta cifra debemos actualizarla de 2011 a 2017. Aun no teniendo cifras reales de viviendas totales, tenemos previsiones de proyección de hogares en la provincia de Cádiz y vamos a utilizar estas previsiones para la actualización de las cifras del año 2011.

Los porcentajes de proyección de hogares extraídos de los datos recogidos en el IECA para la provincia de Cádiz son los siguientes:

PROYECCIÓN DE HOGARES	
IECA	
Año	porcentaje
2011	
2012	0,11 %
2013	0,41 %
2014	1,76 %
2015	0,81 %
2016	0,71 %
2017	0,66 %
2018	0,62 %

Si aplicamos estos porcentajes al número de viviendas principales censadas en el año 2011 obtenemos las siguientes cifras:

PROYECCIÓN DE HOGARES			
Año	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2011	6.357		
2012	6.364	7	0,11%
2013	6.390	26	0,41%
2014	6.502	112	1,76%
2015	6.555	53	0,81%
2016	6.602	47	0,71%
2017	6.646	44	0,66%
2018	6.687	41	0,62%

Por lo que a enero de 2018 tendríamos un total de 6.687 viviendas principales en el municipio de Chipiona. Partiendo de esta cifra inicial y aplicando los porcentajes considerados para la proyección de población obtenemos las siguientes diferencias para los próximos quince años:

PROYECCIÓN DE HOGARES 2018-2032			
Año	TOTAL	Diferencial anual	porcentaje
2018	6.687		
2019	6.694	7	0,11%
2020	6.701	7	0,11%
2021	6.708	7	0,10%
2022	6.715	7	0,11%
2023	6.722	7	0,11%
2024	6.729	7	0,10%
2025	6.734	5	0,07%
2026	6.737	3	0,05%
2027	6.739	2	0,03%
2028	6.738	-1	-0,01%
2029	6.736	-2	-0,03%
2030	6.733	-3	-0,05%

2031	6.728	-5	-0,07%
2032	6.722	-6	-0,09%

Para hacer una previsión de las viviendas necesarias por quinquenios procedemos a agrupar las viviendas que se van a necesitar en cada quinquenio.

NECESIDADES PRÓXIMOS QUINQUENIOS	
quinquenio	Número de viviendas
2018-2022	28
2022-2027	24
2027-2032	-17

Recuperamos la previsión quinquenal por tipos de viviendas de cara a hacer una previsión según el número de dormitorios demandados.

Porcentajes quinquenales según número de dormitorios				
Año	1	2	3	4
2018-2022	42,28%	13,04%	41,75%	2,93%
2022-2027	45,57%	13,08%	38,52%	2,83%
2027-2032	48,97%	13,02%	35,31%	2,72%

Aplicando estos porcentajes al número de viviendas necesarias obtenemos el número de viviendas por tipos que van a ser necesarias según las estimaciones del IECA. Estas viviendas serían, además, el total de primeras viviendas, agrupando libres y protegidas:

Viviendas quinquenales según número de dormitorios					
Año	1	2	3	4	TOTAL
2018-2022	12	4	11	1	28
2022-2027	11	3	9	1	24
2027-2032	-8	-2	-6	-1	* -17

* En el quinquenio 2027-2032, en el que comenzarían a sobrar viviendas según la previsión, se puede pensar en prescindir de viviendas que hayan quedado obsoletas o en un estado de ruina funcional debido a su edad.

No obstante, estos números se corresponden con el número total de hogares, habría que diferenciar entre viviendas libres y viviendas protegidas.

El siguiente cuadro recoge las ventas de vivienda nueva desde el año 2011, ninguna de ellas protegidas y la mayoría secundaria y, por otro lado, el aumento de población del municipio. A partir de este aumento de población, estimamos el aumento del número de hogares, que sería el número de viviendas primarias de cada año. La diferencia sería el número de viviendas secundarias.

Año	Ventas viviendas nuevas	Aumento población	Estimación hogares	Viviendas secundarias
2011	53	138	34	19
2012	55	-11	-2	55
2013	71	81	20	51
2014	28	74	18	10
2015	15	58	14	1
2016	9	33	8	1
2017	22	9	2	10

En el cuadro podemos ver la tendencia en alza de la vivienda secundaria del 2015 en adelante. Basándonos en estos datos, podemos estimar para los próximos quinquenios el siguiente número de viviendas secundarias, añadidas a las primarias.

Viviendas por uso en los próximos tres quinquenios			
Años	primarias	secundarias	TOTAL
2018-2022	28	80	108
2022-2027	24	80	104
2027-2032	-17	50	33

Estas previsiones se tomarán en consideración en la oferta de suelo total.

Por último, habría que diferenciar, dentro de las primarias, las de renta libre y las de protección oficial.

En base al descenso del ratio de aumento de hogares y la situación económica actual, debemos ser conservadores y estimar que, inicialmente, la necesidad de vivienda protegida va a ser mayor. No obstante, debemos ser optimistas y considerar una mejora de la situación, que ya se va iniciando.

Dentro de la vivienda primaria, la estimación sería la siguiente:

Viviendas primarias en los próximos tres quinquenios			
Años	primarias	protegidas	libres
2018-2022	28	22	6
2023-2027	24	14	10
2028-2032	-17	-	-

En resumen, las necesidades de viviendas protegidas del municipio se concluyen de la siguiente manera:

NECESIDAD ACTUAL

- 44 viviendas incluidas en el RMDV
- 5 viviendas más por falta de renovación.

Estas 49 viviendas, según las preferencias reflejadas en el registro de demandantes se corresponderían con los siguientes regímenes de acceso:

Tipo de acceso	Porcentajes	Viviendas
Compra	22%	11
Alquiler	26%	13
Alquiler c/opción a compra	52%	25
TOTAL	100%	49

- 17 viviendas disponibles en "Matadero". 16 en compra y 1 en alquiler.

Total de viviendas necesarias: 32 viviendas a día de hoy.

Sería necesario ajustar los regímenes de acceso a las necesidades reales de los ciudadanos, buscando la fórmula para que las viviendas ofertadas en compra que no fueran adquiridas se ofertaran en una de los otros regímenes.

NECESIDADES A FUTURO

La estimación de vivienda protegida, según los datos manejados sería la siguiente:

Quinquenio	Nº viviendas
2018-2022	22
2023-2027	14
2028-2032	0

La estimación de vivienda libre, igualmente, podría ser la siguiente:

Quinquenio	Nº viviendas
2018-2022	86
2023-2027	90
2028-2032	50

6.4 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, si bien ha tenido varias modificaciones desde su aprobación definitiva hasta la actualidad, fue desarrollado en los años anteriores a la crisis económica, por lo que las previsiones que se hicieron en su momento, en cuanto a crecimiento urbano, han demostrado no ajustarse a las circunstancias de los años siguientes y, por tanto, no han llegado a hacerse realidad hasta la fecha.

Algunas modificaciones o innovaciones ya aprobadas, y otras en proceso, buscan mejorar el modelo de ciudad mediante la reubicación de las zonas verdes o de equipamientos, y otras, como por ejemplo el Plan Parcial de La Laguna, plantean incrementar la oferta de vivienda protegida ya que, aunque por un lado se ha podido comprobar que la demanda de este tipo de vivienda no es alta y por otro el PGOU se encuentra adaptado a la LOUA, algunos ámbitos de ordenación no cumplen los mínimos de reserva de vivienda protegida exigidos, lo que obliga a incrementar su dotación en otras áreas.

En todo caso, aunque la falta de cumplimiento en algunas áreas de la reserva exigida para vivienda protegida se podría haber superado con los medios urbanísticos adecuados, las referidas adversas circunstancias socioeconómicas que lastraban el desarrollo de nuevas promociones de vivienda, tanto libres como protegidas, han supuesto la falta de apoyo que es necesario para impulsar la modificación de planeamiento que hubiera posibilitado la transformación de suelo urbano no consolidado y la urbanización de suelo urbanizable, disponiendo así de una mayor capacidad residencial en el municipio, que redunde en una mejor consecución del objetivo de satisfacer el derecho a la vivienda.

Con vistas a una futura mejora en el entorno socioeconómico, se plantea el reto, por parte de la administración, de establecer los medios urbanísticos necesarios que posibiliten ese impulso, necesario para el correcto desarrollo de los suelos no consolidados y urbanizables.

El planeamiento actual prevé más de 1.500 viviendas en suelo urbano no consolidado y más de 7.800 viviendas en suelo urbanizable, de las cuales unas 380 y 1.400, respectivamente, serían protegidas.

Es importante completar este dato matizando que existen sectores de suelo urbanizable que, como se ha apuntado anteriormente, incluyen viviendas, pero no reserva de suelo para vivienda protegida, debido a que su uso característico es turístico, circunstancia que parece razonable en un municipio en el que, según los datos mostrados, el 60% de las viviendas existentes no son principales y en el que se estima que la demanda de vivienda de segunda residencia y de alquiler estacional siga creciendo.

6.5 DESCRIPCIÓN DE RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

Se observan los siguientes instrumentos municipales de impulso, en lo que se refiere a favorecer el acceso a viviendas, tanto nuevas como existentes, y a mejorar la calidad de estas últimas:

- Proceder a la venta, o bien al alquiler con opción a compra, de las viviendas de propiedad municipal que actualmente están cedidas, de modo que se puedan generar ingresos que impulsen la promoción de nuevas viviendas o la urbanización de suelos en los que puedan ser promovidas.
- Continuar con la labor de aportar a la ciudadanía el apoyo para la participación en los programas de Adecuación Funcional Básica, de Rehabilitación Autonómica y Rehabilitación Edificatoria, que se ha venido haciendo durante los últimos años.
- Facilitar a los ciudadanos la información y tramitación necesarias para acogerse a los distintos programas de ayudas que desarrollen bajo los planes estatales y autonómicos de vivienda, que les permitan mejorar las condiciones de sus viviendas.
- Colaborar con la ciudadanía en la búsqueda de una vivienda digna mediante la creación de una bolsa de viviendas deshabitadas para ofrecerlas en alquiler.
- Impulsar la iniciativa privada para la promoción de viviendas protegidas, mediante las bonificaciones establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 4 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que ascienden hasta un 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo, y de un 50% a favor de las referentes a las viviendas de protección oficial o que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

Por otra parte, además de las cesiones de suelo que pueda haber en un futuro, el Ayuntamiento cuenta actualmente con los siguientes recursos:

- Parcela de suelo urbano, fruto del desarrollo del Plan Parcial La Laguna, con capacidad para 90 viviendas protegidas.
- 6 parcelas en suelo urbanizable, procedentes de la reparcelación del Sector 4 “Los Quemados”, con capacidad para unas 160 viviendas protegidas.

7 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

7.1 OBJETIVOS

Los objetivos básicos que persigue este Plan se pueden resumir en los siguientes puntos:

1. Facilitar a los ciudadanos del municipio el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas asequibles según los ingresos de la unidad familiar.
2. Evitar y prevenir los casos de discriminación, exclusión, segregación, así como la pérdida de vivienda por ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
3. Determinar la demanda de vivienda y la evolución de la misma en el tiempo.
4. Determinar las viviendas disponibles en el municipio y las actuaciones necesarias para cumplir el primer objetivo, en los diferentes regímenes de tenencia necesarios, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda.
5. Facilitar alojamiento alternativo a aquellas familias que han sido desahuciadas de sus viviendas.
6. Facilitar el cambio de vivienda a aquellas familias que necesiten otra adecuada a sus necesidades personales o familiares.
7. Impulsar medidas para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio.
8. Planificar la oferta de suelo necesaria para cubrir las necesidades de vivienda a futuro, ordenando, clasificando y disponiendo los instrumentos necesarios para su consecución.

7.2 ESTRATEGIAS

7.2.1 Estrategias de acceso a la vivienda

Como ya se ha apuntado, Chipiona es un enclave con unas características muy especiales, donde no existen viviendas vacías, porque están dedicadas a segundas residencias o viviendas de alquiler para la época estival. Esto imprime a Chipiona unas condiciones muy especiales ya que el municipio crece

dedicando las viviendas al mismo fin y la reserva de vpo no es necesaria sobre ese crecimiento. Sin embargo, la reserva se sigue produciendo sin tener salida esas viviendas para el fin previsto.

A raíz de la realidad del municipio y de los datos recabados, donde se ha podido comprobar que la mayoría de solicitantes de vivienda protegida tiene unos niveles de renta mínimos, las estrategias de promoción de vivienda deben ir encaminadas a:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra y en alquiler.
- Promoción de viviendas protegidas para venta en número bastante menor.
- Promoción de un grupo de viviendas y alojamientos protegidos de inserción o destinadas a colectivos más desfavorecidos para su puesta en alquiler, teniendo en cuenta las capacidades de promoción del Ayuntamiento y/o la posibilidad de concertaciones con otros promotores públicos o privados.
- Favorecer el acceso a la vivienda para demandantes con menos recursos, subvencionando a los adquirentes de promociones de viviendas de nueva construcción y de vivienda usada.
- Al detectarse exceso de previsión de suelo destinado a vivienda protegida, gestionar con la Administración Autonómica la posibilidad de permuta de dicho exceso para otros usos sociales.

Como medios para llevar a cabo las actuaciones, se incluyen:

- Cesión de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Venta de aquellos terrenos no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas, para su reinversión en otros programas de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda.
- Promoción de la autoconstrucción y las cooperativas de viviendas.

Respecto al Planeamiento Urbanístico, habida cuenta del exceso de previsión de suelo destinado a vivienda protegida, las gestiones irán encaminadas a:

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y disminuirlo, de forma justificada.
- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta, alquiler, etc.).
- Adecuar la programación temporal prevista del PGOU a la realidad.

7.2.2 Estrategias de uso, conservación y mantenimiento. Rehabilitación y adecuación de la vivienda y el municipio.

En relación a la rehabilitación residencial y urbana, se prevé:

- Apoyo en la gestión del uso, conservación y mantenimiento de los edificios, siguiendo el manual editado por la Junta de Andalucía.
- Difusión y gestión de acceso a ayudas autonómicas y nacionales para actuaciones de rehabilitación.
- Eliminación de infraviviendas mediante el empleo de ayudas de los Planes Estatal y Autonómico. No obstante, el principal problema se ubica en la barriada Camacho Baños por hacinamiento. Su solución pasa por solucionar el acceso a la vivienda, punto anterior.
- Difusión y gestión de acceso a ayudas autonómicas y nacionales para actuaciones de mejora energética.
- Promoción de la mejora energética de los edificios, mediante la tutela y gestión de ayudas Estatales y Autonómicas, favoreciendo la regeneración de un mercado de la construcción renovado y reciclado.
- Favorecer y promocionar la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios y zonas urbanas, haciendo el municipio más habitable.
- Articular programas que favorezcan la disminución de emisiones de CO2, lo que mejorará las condiciones de habitabilidad de Chipiona.
- Revitalización del centro mediante acercamiento del mismo a los ciudadanos, eliminando barreras y promocionando su funcionamiento.
- Promoción del uso de transporte público limpio.
- Potenciación de la disposición de zonas de aparcamiento en la época estival.

- Facilitar el acceso de visitantes a la playa y el centro desde zonas periféricas de vivienda y aparcamiento.
- Mejora de la eficiencia energética del municipio, actuando sobre elementos de consumo municipales.

7.2.3 Estrategias de información y asistencia a la ciudadanía

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

- En relación a la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación de viviendas y edificios.
- La información acerca de vivienda y toma de datos de las necesidades de cada familia.
- Apoyo en la solicitud y tramitación de ayudas autonómicas y estatales.

8 PROGRAMA DE ACTUACION

8.1 ANTECEDENTES

Antes de establecer el programa de actuación, se introducen como antecedentes, un resumen del parque municipal de viviendas actual y de las actuaciones de vivienda protegida realizadas en el último cuatrienio en el municipio.

8.1.1 Parque municipal de viviendas

Como ya se ha visto, existen 127 viviendas de propiedad municipal, en varias localizaciones del suelo urbano del municipio, que se encuentran cedidas a ciudadanos. Se trata de viviendas construidas generalmente en los años 60 a las que el Ayuntamiento ha ido haciendo sucesivas obras de mantenimiento, por lo que su estado actual, salvo puntuales incidencias, es correcto, presentando como principal circunstancia anómala el hacinamiento que en algunos casos presentan, debido a la poca superficie de algunas de las viviendas.

Por otra parte, la Empresa Municipal Caepionis S.L ha realizado recientemente la construcción de una promoción denominada “Matadero”, con un total de 22 viviendas, de las cuales, las 6 en alquiler con opción a compra han tenido demanda suficiente como para su adjudicación, mientras que las 16 en venta no han sido aún adjudicadas en su totalidad debido a algunas renunciaciones de adjudicatarios.

Además de las viviendas ya existentes, como se ha dicho anteriormente, el Ayuntamiento posee, en suelo urbano, un solar de pequeñas dimensiones y suelo procedente de la modificación del Plan Parcial La Laguna para 90 viviendas protegidas, y en suelo urbanizable, 6 parcelas procedentes de la reparcelación del Sector 4 “Los Quemados”, con capacidad para unas 160 viviendas protegidas.

8.1.2 Actuaciones de vivienda protegida en el último cuatrienio

La única actuación de vivienda protegida llevada a término durante el último cuatrienio es la citada promoción denominada “Matadero” que la Empresa Municipal Caepionis S.L. ha realizado recientemente. Consta de un total de 22 viviendas, 6 en alquiler con opción a compra y 16 en venta.

8.1.3 Actuaciones de rehabilitación en los últimos años

Desde la Delegación de Vivienda se han atendido las demandas planteadas por los ciudadanos, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento, pudiendo destacar los siguientes programas:

DATOS DEL PROGRAMA DE ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

En el ejercicio 2017, hubo algunos demandantes que pasaron por la Delegación de Vivienda para solicitar la ayuda del Programa de la Junta de Andalucía “Adecuación Funcional Básica”, de la demanda que hubo, todos estuvieron interesados en la adaptación y adecuación de baños, sobre todo cambio de bañera a plato de ducha.

Solicitudes que se tramitaron a través del Ayuntamiento para enviar a la Junta de Andalucía: 7.

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

En cuanto a Rehabilitación Autonómica de la Junta de Andalucía, de los años que hubo convocatorias, se dispone de los siguientes datos:

Año 2005:

- Solicitudes aprobadas: 49. Hubo 1 renuncia.
- Solicitudes excluidas: 7.

Año 2007:

- Solicitudes aprobadas: 63. Hubo 3 renunciaciones.
- Solicitudes excluidas: 5.

Año 2008:

- Solicitudes aprobadas: 56. No hubo renunciaciones.
- Solicitudes excluidas: 4.

Año 2009:

- Solicitudes aprobadas: 19. Hubo 2 renunciaciones.

Desde el año 2009, no ha habido más programas de Rehabilitación Autonómica, sin embargo, se prevé que este año 2018 se convoquen nuevamente estas ayudas. En la Delegación de Vivienda ha habido personas interesadas en este Programa, habiéndose recopilado datos de un total de 26 personas.

REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

En cuanto al Programa de Rehabilitación Edificatoria, hubo 2 interesados que pidieron información en la Delegación de Vivienda, pero lo hicieron fuera del plazo del programa, por lo que no se llegó a realizar ninguna actuación.

8.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se plasman a continuación las medidas concretas planteadas en lo que se refiere al acceso a viviendas existentes o promoción de nuevas viviendas y alojamientos y a la rehabilitación y mejora del parque residencial en particular y de la ciudad en general.

8.2.1 Vivienda

8.2.1.1 Acceso y uso del parque de vivienda existente

En lo que respecta al acceso y uso de las viviendas ya existentes en la actualidad por parte de la ciudadanía, desde el Ayuntamiento se plantean acometer las siguientes actuaciones:

- Proceder a la adjudicación de las viviendas protegidas de la reciente promoción denominada “Matadero”, de las que se encuentran disponibles 16 en venta y 1 en alquiler. En vista de que la demanda es menor para las viviendas en venta, se estudiaría ajustar los regímenes de acceso a las necesidades reales de los ciudadanos, buscando la fórmula para que las viviendas ofertadas en compra que no fueran adquiridas se ofertaran en uno de los otros regímenes.
- Regularizar la situación de las viviendas de propiedad municipal existentes que actualmente se encuentran cedidas, procediendo a su venta a bajo coste a sus ocupantes, o bien, inicialmente, a su alquiler con opción a compra, con vistas a que sus ocupantes adquieran derechos y deberes en lo que respecta a dichas viviendas. Los nuevos propietarios de las viviendas dispondrían de ellas para su uso o para poder venderlas o alquilarlas, que pasarían así a formar parte del parque de viviendas disponible en el mercado. Además, les posibilitaría ser beneficiarios de las ayudas de los distintos Programas de adecuación y rehabilitación de vivienda, permitiendo así continuar con el mantenimiento de las edificaciones.
- Crear un Registro de Viviendas Públicas mediante el que se pueda evaluar las situaciones irregulares, como el hacinamiento, y facilitar la permuta de viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus

necesidades, procurando así un uso más eficiente del parque de viviendas, para lo que se plantearían acuerdos con otras administraciones públicas.

- Coordinar los servicios de la Delegación de Vivienda y Asuntos Sociales en aspectos relacionados con el acceso a la vivienda para ofrecer alternativas cohabitacionales que permitan, a jóvenes, personas mayores, mujeres maltratadas, inmigrantes y otras personas, de manera individual o en unidades familiares pequeñas, acceder a una vivienda compartida, y por tanto, a menor coste.
- Crear una bolsa de viviendas disponibles, en colaboración con los propietarios de las mismas, a los que se les podría incentivar mediante bonificaciones fiscales, para poder ofrecerlas en alquiler a la ciudadanía que se encuentre en búsqueda de alojamiento, recuperando el uso de las viviendas que estuviesen vacías.

8.2.1.2 Promoción de vivienda/alojamiento

Con el fin de impulsar la promoción de nuevas viviendas y alojamientos en el municipio, el Ayuntamiento plantea:

- Impulsar la iniciativa privada para la promoción de viviendas, y en particular de aquellas protegidas, mediante las bonificaciones establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 4 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que ascienden hasta un 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo, y de un 50% a favor de las referentes a las viviendas de protección oficial o que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.
- Plantear acuerdos con las administraciones públicas para potenciar la promoción de nuevas viviendas protegidas, en venta o alquiler, en los terrenos de propiedad municipal, con capacidad para unas 90 en suelo urbano y unas 160 en suelo urbanizable.
- Promover la creación de cooperativas de ciudadanos para desarrollar viviendas protegidas en el suelo público urbano existente.

8.2.1.3 Suelo

Desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, se están planteando algunas modificaciones al Planeamiento vigente que persiguen, entre otros objetivos, favorecer que haya más suelos con capacidad residencial puestos al servicio de la ciudadanía:

- Elaboración de modificaciones que, al cambiar el sistema de actuación de Compensación a Cooperación, permiten al Ayuntamiento tomar un papel más activo, mediante la iniciativa pública, para el impulso de aquellas zonas pendientes de desarrollo dentro del Suelo Urbano No consolidado.
- Elaboración de modificaciones que favorecen el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable con el fin de obtener más suelo disponible para la promoción de viviendas.

8.2.2 Rehabilitación

8.2.2.1 Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

La propuesta reflejada en un apartado anterior de creación de un Registro de Viviendas Públicas para facilitar la permuta de viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades, buscaría dar solución al problema de hacinamiento existente en algunas de las viviendas de propiedad municipal, única causa de infravivienda observada, de manera general, en el municipio.

8.2.2.2 Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

A fin de colaborar en la mejora de las viviendas existentes en el municipio, el Ayuntamiento se propone acometer acciones encaminadas a su rehabilitación, conservación o adecuación:

- Continuar con la labor de aportar a la ciudadanía el apoyo para la participación en los programas de Adecuación Funcional Básica, de Rehabilitación Autonómica y Rehabilitación Edificatoria, que se ha venido haciendo durante los últimos años, fomentando la difusión de dichos programas entre la ciudadanía mediante la colocación de información en todas las dependencias municipales y centros públicos.
- Facilitar a los ciudadanos la información y tramitación necesarias para acogerse a otros programas de ayudas que se desarrollen bajo los planes estatales y autonómicos de vivienda, que les permitan mejorar las condiciones de sus viviendas.

- Fomento y apoyo técnico, a través de los Servicios Municipales de Urbanismo y los Servicios Sociales del Ayuntamiento, para el uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas del municipio, prestando un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento, con el fin de realizar de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas, con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

8.2.2.3 Eliminación de infravivienda

Como se ha ido desarrollando en este Plan, los únicos casos de infravivienda conocidos o localizados son los que se dan en la barriada Camacho Baños, y no por problemas constructivos, sino por hacinamiento en estas viviendas de tamaño reducido.

Para eliminar esta circunstancia, la solución se engloba dentro de las actuaciones encaminadas a proporcionar viviendas, de las diversas formas enumeradas. Estos casos se encuentran incluidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por lo que están considerados dentro de las previsiones realizadas.

8.2.2.4 Mejora de la accesibilidad en edificios

Realización de informe con la relación de edificios existentes no accesibles y viabilidad de accesibilidad.

Elaborar ordenanza para la obligatoriedad de la realización de Informes de Evaluación de Edificios para los de más de 50 años de antigüedad, como medida, entre otras, para localizar edificios no accesibles, evaluar su viabilidad técnica y la posibilidad de realizar ajustes razonables.

8.2.2.5 Mejora de la ciudad existente

Desde el Ayuntamiento se proponen iniciativas para la mejora de las condiciones de la ciudadanía en el entorno urbano y colaborando en la consecución de una ciudad más eficiente y confortable:

- Mejora de la eficiencia energética del municipio, mediante la sustitución de las lámparas y digitalización del alumbrado urbano municipal.
- Estudio y seguimiento de la dotación de plazas de aparcamiento propias en los edificios plurifamiliares para evaluar las necesidades globales.

- Mantenimiento y adecuación de bolsas de aparcamiento perimetrales y en zona de playa en solares vacíos, propios o particulares mediante acuerdos, como medida provisional. Se estudiarán soluciones definitivas para implantar a largo plazo. Se prevén bolsas en las siguientes zonas:
 - Zona La Laguna.
 - Zona muelle.
 - Zona Tras-Regla.
 - Zona estación de autobuses.
- Promoción del uso de transporte público limpio, mediante la implantación de autobús eléctrico.
- Estudio de implantación de bus circular en verano, conectando zonas perimetrales y bolsas de aparcamiento con el centro y la playa, reforzadas según horario y días.
- Conexión La Ballena con Chipiona cuando se produzca un nivel de ocupación mínimo.
- Promoción de construcción de carriles bici y uso de bicicletas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas urbanas a cargo de fondos europeos.

8.3 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Actuaciones que pueden comenzar de manera inminente, de acción puntual o con prolongación a lo largo del tiempo:

- Adjudicar las viviendas protegidas de la promoción “Matadero”; 16 en venta y 1 en alquiler.
- Crear un Registro de Viviendas Públicas para corregir las situaciones irregulares, como el hacinamiento.
- Ofrecer alternativas cohabitacionales que permitan acceder a una vivienda a menor coste compartiéndola.
- Crear una bolsa de viviendas disponibles para poder ofrecerlas en alquiler a la ciudadanía.
- Fomento y apoyo técnico para el uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas del municipio.
- Aportar a la ciudadanía el apoyo para la participación en los programas de Adecuación Funcional Básica, de Rehabilitación Autonómica y Rehabilitación Edificatoria.
- Facilitar a los ciudadanos la información y tramitación necesarias para acogerse a otros programas de ayudas que se desarrollen bajo los planes estatales y autonómicos de vivienda, que les permitan mejorar las condiciones de sus viviendas.

Actuaciones a desarrollar durante los 5 primeros años:

- Regularizar la situación de las viviendas de propiedad municipal actualmente cedidas, mediante venta a bajo coste o alquiler con opción a compra.
- Impulsar la promoción de nuevas viviendas protegidas en el solar urbano de propiedad municipal, con capacidad para unas 90, en La Laguna.
- Impulsar la iniciativa privada para la promoción de viviendas protegidas mediante las bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Promover la creación de cooperativas de ciudadanos para desarrollar viviendas protegidas en el suelo público existente.

- Elaboración de modificaciones de planeamiento para el impulso de aquellas zonas pendientes de desarrollo dentro del Suelo Urbano No consolidado.
- Mejora de la eficiencia energética del municipio, mediante la sustitución de las lámparas y digitalización del alumbrado urbano municipal.

Actuaciones a desarrollar durante los 10 primeros años:

- Elaboración de modificaciones de planeamiento para el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable.
- Promoción del uso de transporte público limpio, mediante la implantación de autobús eléctrico.
- Promoción de construcción de carriles bici y uso de bicicletas.

Actuaciones a desarrollar durante los 15 primeros años:

- Impulsar la promoción de nuevas viviendas protegidas en las parcelas de propiedad municipal de suelo urbanizable, con capacidad para unas 160, en el Sector 4, en caso de que la evolución de las necesidades de vivienda protegida vaya en aumento.

8.4 PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Las actuaciones descritas pueden resumirse según la siguiente hoja de ruta orientativa, en función del tipo de actuación:

Acceso a la vivienda:

- A1- Adjudicación de viviendas de “Matadero”.
- A2- Registro de Viviendas Públicas, fomento de alternativas cohabitacionales, bolsa de viviendas disponibles.
- A3- Regularizar las viviendas de propiedad municipal.

Promoción de nueva vivienda:

- N1- Impulsar la promoción de viviendas protegidas en suelo urbano (La Laguna).
- N2- Impulsar la iniciativa privada mediante bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- N3- Promover la creación de cooperativas de ciudadanos para desarrollar viviendas protegidas en suelo público existente.
- N4- Impulsar la promoción de nuevas viviendas protegidas en suelo urbanizable (Sector 4).

Rehabilitación residencial y mejora de la ciudad:

- R1- Fomento y apoyo técnico para el uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas del municipio.
- R2- Facilitar a los ciudadanos la información y tramitación necesarias para acogerse a los programas de ayudas que se desarrollen bajo los planes estatales y autonómicos de vivienda.
- R3- Mejoras urbanas en cuanto a eficiencia del alumbrado y transporte públicos y el fomento del uso de la bicicleta.

Planeamiento:

- P1- Elaboración de modificaciones de planeamiento para el impulso de aquellas zonas pendientes de desarrollo dentro del Suelo Urbano No consolidado.
- P2- Elaboración de modificaciones de planeamiento para el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable.

	Quinquenio 1					Quinquenio 2					Quinquenio 3				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A1															
A2															
A3															
N1															
N2															
N3															
N4															
R1															
R2															
R3															
P1															
P2															

Respecto a las actuaciones de promoción de nuevas viviendas protegidas, se da prioridad al solar del Plan Parcial La Laguna con capacidad para 90 viviendas protegidas, por tratarse de suelo urbano ya disponible para su desarrollo, y posteriormente a las parcelas de suelo urbanizable del Sector 4 con capacidad para unas 160 viviendas protegidas, por ya contar con proyecto de reparcelación aprobado. Sin embargo, a partir del estudio realizado, se observa que, como ya se ha dicho, la demanda de vivienda protegida es actualmente de 32, en las previstas son de 22 para el primer quinquenio, 14 para el segundo y nula para el tercero.

A la hora de realizar un estudio económico-financiero de las actuaciones previstas, nos centramos en las que buscan la consecución del objetivo de satisfacción del derecho a vivienda en el plazo del primer quinquenio. Además, hay que tener en cuenta, que no todas llevan un gasto computable, pues se realizarían con los recursos con los que ya cuenta actualmente el Ayuntamiento en las delegaciones de urbanismo, vivienda y asuntos sociales.

Actuación A:

Suponiendo que se adjudicara en la actualidad el total de 22 viviendas protegidas de la promoción “Matadero”, los ingresos, impuestos excluidos, a lo largo de los 5 años serían:

5 viviendas en alquiler: 1.442,28 €/mes; 17.307,36 €/año; 86.536,80 €/5 años
16 viviendas en venta: 1.657.166,89 €

Ingresos promoción “Matadero” en 5 años: 1.743.703,69 €

Teniendo en cuenta que dicha promoción se ha terminado recientemente, se estima que los ingresos que se han calculado para el primer quinquenio puedan, aproximadamente, compensar la inversión realizada, por lo que no se tendrán en cuenta en el balance final.

Actuación B:

Considerando que se vendieran, a bajo coste y a lo largo de 5 años, la totalidad de las propiedades municipales, es decir, el solar en suelo urbano y las 127 viviendas que actualmente están cedidas a ciudadanos, y haciendo una estimación por propiedad de 10.000 €, los ingresos, impuestos excluidos y gastos de compraventa incluidos, en ese plazo serían:

Ingresos por 128 propiedades a 10.000 €: 1.280.000,00 €

Actuación C:

Para realizar una valoración de la promoción de nueva vivienda protegida, debemos considerar la demanda actual y la prevista para el primer quinquenio, por lo que se considera la ejecución de 54 viviendas. Además, se habrá de considerar, por un lado, el coste de promover las viviendas, y por otro, los ingresos que suponen su venta o alquiler.

* Estimación de costes asociados a la promoción inmobiliaria de 54 viviendas protegidas, con una superficie media de 90 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (superficie total construida = 4.860 m²) y 70 m² útiles (superficie útil total = 3.780 m²):

Costes de Ejecución Material: 550 €/m² 2.763.000,00 €

Gastos Generales: 13 % 359.190,00 €

Beneficio Industrial: 9 % 248.670,00 €

Total CEM: 3.370.860,00 €

Otros gastos (impuestos y aranceles no recuperables, honorarios profesionales, licencias y tasas, gastos de administración del promotor):

20 % CEM: 674.172,00 €

Total gastos de promoción de 54 viviendas protegidas: 4.045.032,00 €

*Ingresos estimados de la promoción de 54 viviendas protegidas, suponiendo que 30 fueran en venta, según el valor del m² útil de VPO de la Junta de Andalucía (1.212,80 €/m² útil) para 2.100 m², y otras 24 fueran en alquiler, considerando ingresos durante la mitad del quinquenio, ya que no todas las viviendas se ejecutarían desde el inicio:

24 viviendas en alquiler: 207.688,32 €

30 viviendas en venta: 2.546.880,00 €

Ingresos promoción 54 viviendas protegidas en 5 años: 2.754.568,32 €

De esta manera, el balance de ingresos y gastos para 5 años sería:

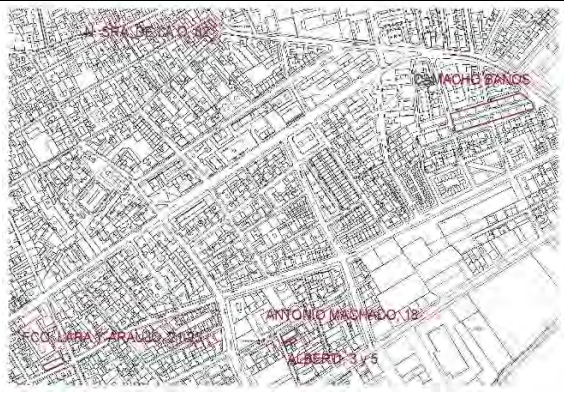
TOTAL INGRESOS: 1.280.000,00 + 2.754.568,32 4.034.568,32 €

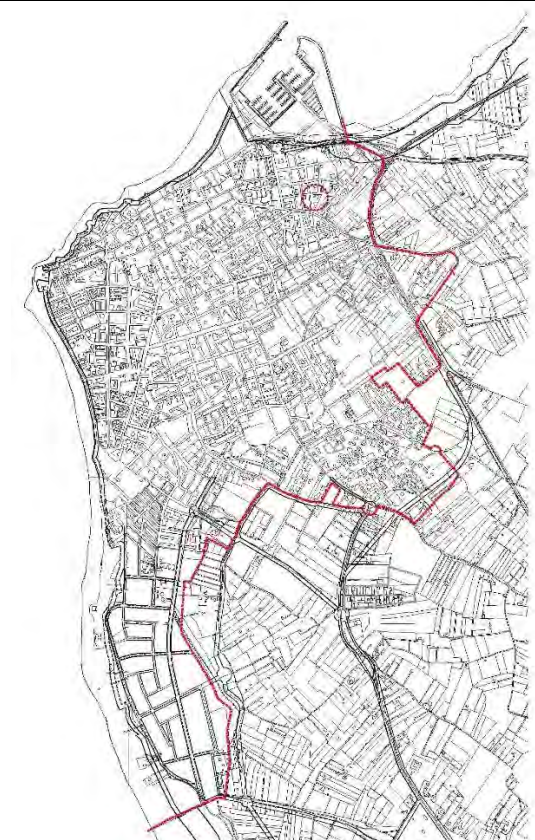
TOTAL GASTOS: 4.045.032,00 €

Resultando un balance final, de costes durante el primer quinquenio, de 10.463,68 €.

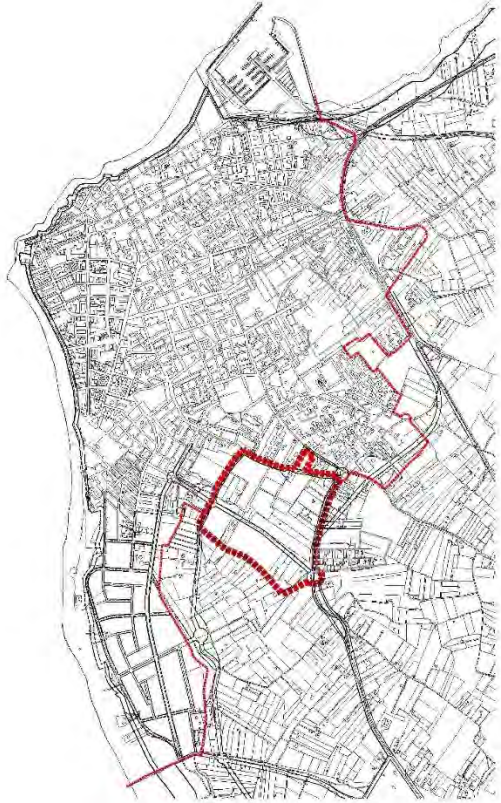
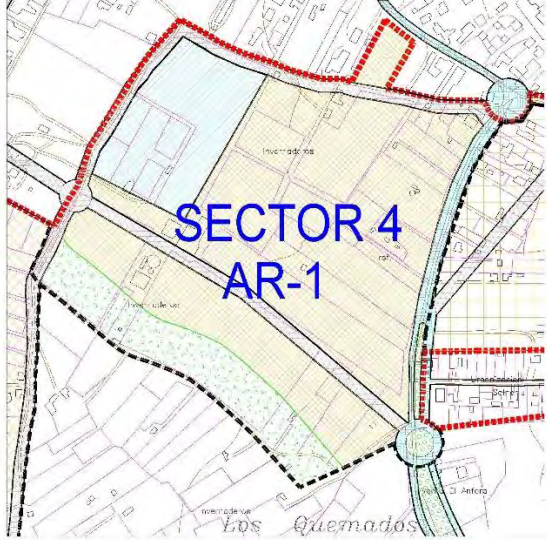
En todo caso, como se refleja en las actuaciones propuestas, se estudiarían distintas posibilidades para que la promoción de viviendas la pudiera realizar, aun siendo el suelo de propiedad municipal, otras administraciones públicas o incluso iniciativa privada. Por otra parte, esta estimación no incluye otras fuentes de ingresos, como por ejemplo las cesiones de aprovechamiento de sectores de suelo urbanizable, porque dependen de que se desarrollen en los próximos 5 años y de que su cesión se haga en suelo o monetariamente.

8.5 FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACION	VIVIENDAS MUNICIPALES
SITUACION	EMPLAZAMIENTO
 CAMACHO BAÑOS N. SRA. DE LA O, 82 ANTONIO MACHADO, 18 ALBERTI, 3 y 5 FCO. LARA Y ARAUJO, 21-23	 127 viviendas de propiedad municipal cedidas a ciudadanos C/ Antonio Machado, 18: 8 viviendas Bda. Camacho Baños: 100 viviendas C/ Francisco Lara y Araujo, 21-23: 16 viviendas C/ Nuestra Sra. De la O, 82: 1 vivienda C/ Rafael Alberti, 3: 1 vivienda C/ Rafael Alberti, 5: 1 vivienda Titular: Ayuntamiento de Chipiona

FICHA DE ACTUACION		"MATADERO"	
SITUACION		EMPLAZAMIENTO	
		 Promoción pública de 22 viviendas protegidas: 16 para venta y 6 para alquiler. Titular: E. M. Caepionis, S.L. Pendientes de adjudicación: 16 en venta y 1 en alquiler.	

FICHA DE ACTUACION	PLAN PARCIAL “LA LAGUNA”
SITUACION	EMPLAZAMIENTO
	 Parcela en Suelo Urbano con capacidad para 90 viviendas protegidas. Zonificación 11: Viviendas de Protección Oficial. Ciudad Jardín. Edificación en Hilera Superficie: 6.570 m² Edificabilidad: 8.541 m² techo Altura máxima: 2 plantas Titular: Ayuntamiento de Chipiona

FICHA DE ACTUACION	SECTOR 4 “LOS QUEMADOS”
SITUACION	EMPLAZAMIENTO
	 Parcelas R1-1a, R1-1b, R3-1a, R3-1b, R3-1c y R3-1d en Suelo Urbanizable, con capacidad para unas 160 viviendas protegidas. Superficie: 4.606,46 m² Edificabilidad: 16.021,09 m² techo Titular: Ayuntamiento de Chipiona

9 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS DE CHIPIONA

Se desarrolla este PMVS con la intención de abarcar la problemática de la vivienda a corto plazo y poniendo los medios para prever y gestionar la política de vivienda en el período 2018-2032. Tras estos quince años, deberá actualizarse el mismo. Se considera que este período es razonable para establecer las políticas de vivienda en el municipio. NO obstante, podrá ser revisado para adaptarlo a las circunstancias reales en cada momento de mercado, población y política nacional y autonómica si ello fuera necesario.

10 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PMVS

10.1 AGENTES DEL PMVS

Entre los agentes que pueden intervenir en la ejecución de las actuaciones del PMVS estarán:

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

Se pretende que las actuaciones edificatorias de nueva planta sean preferentemente desarrolladas por la promoción privada y complementariamente por los agentes públicos.

Se establecerá las bases necesarias para la oferta pública de los suelos previstos en este PMVS.

En cualquier caso las entidades del sector público se podrán reservar para su propio desarrollo las unidades que estimen convenientes.

En cualquier caso, el PMVS, su seguimiento y actualización será gestionado por la Delegación de Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona, apoyado por las distintas delegaciones municipales, así como la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. El responsable de la Delegación de Vivienda delegará cada función concreta en quién considere oportuno.

La gestión comprenderá, entre otros:

- El seguimiento de su cumplimiento.
- La información, difusión e interpretación del mismo.
- La actualización en tiempo y forma según previsión o cambio importante de circunstancias.

10.2 INDICADORES DE GESTIÓN

Para disponer de indicadores de gestión y poder comprobar la efectividad del PMVS, así como ayudar a la mejora del mismo, se elaborarán informes de gestión periódicos que, al menos, dispondrán del siguiente contenido:

- Agentes gestores.
- Resultado pormenorizado del seguimiento del PMVS:
 - o cumplimiento de plazos.
 - o cumplimiento de objetivos.
 - o cumplimiento de previsiones de proyección.
- Resultado participación ciudadana.
- Actuaciones realizadas.
- Efectividad de las estrategias planteadas.
- Previsión y necesidad de cambios y ampliaciones a introducir en las actualizaciones previstas.
- Previsión de actualizaciones no previstas.

La redacción de estos informes será responsabilidad directa del cabeza de la Delegación de Vivienda, como Agente gestor del PMVS. En el caso de cambio de entidad gestora, el responsable será el cabeza de dicha entidad.

El adelanto de la actualización del PMVS vendrá causado por cambios en las políticas de vivienda nacional o autonómica, cambios importantes en las circunstancias sociales del municipio o mercado inmobiliario, situaciones de emergencia o cualquier otra cuya importancia lo aconseje.

11 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación.

Se desarrolla en dos fases:

1. Fase previa a la redacción del plan. Información y análisis relacionado con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
2. Fase del seguimiento y gestión del plan.

Fase 1- Previa a la redacción del Plan.

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

Desde el año 2014, cuando se empezó a elaborar el I Plan Municipal de Vivienda que quedó posteriormente paralizado, existe en la página web del ayuntamiento de Chipiona, una encuesta de Opinión Ciudadana en Materia de Vivienda con la siguiente configuración:

OPINIÓN CIUDADANA EN MATERIA DE VIVIENDA

Esta encuesta está dirigida a todos/as los ciudadanos/as de Chipiona para que aporten sugerencias en materia de vivienda. Ante la elaboración del I Plan Municipal de Vivienda que se está llevando a cabo desde la Delegación de Vivienda de este Ilmo. Ayuntamiento, se considera fundamental la participación de los ciudadanos/as que quieran aportar ideas ante las necesidades que éstos perciben para el acceso a una vivienda. Con estos datos elaboraremos una estadística para aportar al Plan que hemos mencionado.

¿Cree usted que hace falta la construcción de más Viviendas de Protección Oficial?

☐ Sí ☐ No

¿En qué modalidad?

☐ Alquiler ☐ Alquiler con opción a compra ☐ Compra

¿Qué tipo de ayudas cree usted que haría falta para el acceso a una vivienda?

¿Cree que debería de haber más ayudas para el alquiler de viviendas para aquellas familias que vivan en alquiler?

☐ Sí ☐ No

¿Cree que debería de haber más ayudas para el alquiler de vivienda para los jóvenes que quieren emanciparse?

☐ Sí ☐ No

¿Qué cree que se debería hacer con las viviendas deshabitadas del municipio?

Otras observaciones

A pesar de que la encuesta sigue activa en la página web, actualmente no hay un registro de datos para analizar. De las 22 encuestas registradas durante el año 2014, podemos comentar lo siguiente:

- El 86% de los encuestados creen que hacen falta viviendas de protección oficial y un 50% de los anteriores creen que en la modalidad de alquiler con opción a compra, un 13% alquiler y un 22% compra.
- El 72% de los encuestados creen que debería haber más ayudas para el alquiler de viviendas para aquellas familias que viven en alquiler.
- El 86% cree que debería haber más ayudas para el alquiler de vivienda para los jóvenes que quieren emanciparse.

Destacar los siguientes comentarios más relevantes respecto a que se piensa que se debería hacer con las viviendas deshabitadas del municipio.

“Si son de propiedad de bancos o del ayuntamiento, alquilarlas a ciudadanos a un precio moderado para facilitar la emancipación, sin olvidar las referencias laborales evitando morosos o economía sumergida”

“Crear un banco de viviendas municipales, que estén al servicio de las familias que realmente las necesiten, no regalando, ni ejerciendo una actividad de tipo beneficencia social, sino a un precio realmente asequible, para familias de clase trabajadora.”

“Las que son 2ª vivienda, no hacer nada ya que nos cargaríamos el turismo, una de las principales fuentes de ingreso del municipio. Los que son municipales o de bancos, pactar alquileres sociales o pagos a muy largo plazo”

“Una bolsa en la que el ayuntamiento gestione los alquileres y el acceso de determinadas personas ya que una entidad pública da más confianza a los propietarios de viviendas”

En el apartado de otras observaciones, son de especial interés los siguientes comentarios:

“Facilitar los procesos administrativos a la hora de solicitar licencias de obra con asesoramiento, mejor gestión y sobre todo mayor agilidad en los tramites. Ayudas para los jóvenes que intentan construir su vivienda habitual como por ejemplo las canalizaciones de suministros de agua como de saneamiento como de luz y algún tipo de bonificación a la hora de construir tanto en la licencia como en los distintos permisos para construir.”

“En todas las obras que se realicen en el municipio negociar que la mayoría de los trabajadores sean parados de Chipiona.”

“Hay que adecuar el plan urbano a la realidad y no tener medio término municipal urbanizable sin posibilidades reales de llegar a urbanizarse”

Página web de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz

Durante la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona se ha asegurado la participación ciudadana en el apartado "Documentación - Plan Municipal de Vivienda y Suelo", creado a tal efecto en la web "www.vivecadiz.es", página web de la "Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.". El acceso es público para todos los ciudadanos y se ha indicado a los responsables del municipio que debían poner en conocimiento general de la ciudadanía la existencia de dicho portal, permitiendo hacer las aportaciones necesarias por parte de personas individuales, colectivos sociales u otros.

Igualmente, se ha ido informando periódicamente del avance de su elaboración.

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES

Se ha fomentado la inscripción de los ciudadanos con necesidad de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de los medios para expresar dichas necesidades respecto a la vivienda.

Fase 2- Seguimiento y gestión del plan.

Una vez aprobado el plan municipal de la vivienda por el Ayuntamiento, se proponen campañas de información y difusión del plan.

De cara a futuras actualizaciones se mantendrán reuniones con diferentes colectivos sociales para hacer un seguimiento del plan.

Además, se dará más difusión a la encuesta en materia de vivienda que existe actualmente y al registro municipal de demandantes, como canales de comunicación entre ciudadanos y ayuntamiento.

Mayo 2018

Los Arquitectos

Fdo. Gonzalo Sáenz Sainz

Fdo. Rebeca Vázquez-Saá Sánchez

ANEXOS



Diputación
de Cádiz

EMPRESA PROVINCIAL
DE VIVIENDA Y SUELO
DE CÁDIZ, S.A
www.vivecadiz.es

ANEXO 1 - CARTOGRAFIA

Clasificación del Suelo, PGOU 2005.

Estructura General y Orgánica del Territorio, PGOU 2005.

Zonificación y Usos del Suelo Urbano, Revisión del PGOU 2016

CLASIFICACION DEL SUELO

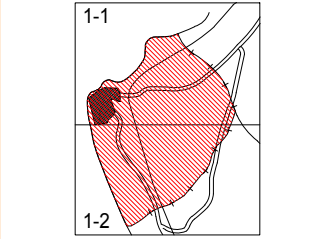
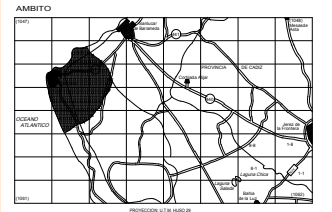
Límite del Suelo Urbano
Límite del Suelo Urbanizable

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
 - URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
 - URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
 - URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - URBANIZABLE EN DESARROLLO

- SISTEMA GENERAL
- VIARIO
 - DE ESPACIOS LIBRES
 - DE ESPACIOS LIBRES SI VIAS PECUARIAS
Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso público
 - DE EQUIPAMIENTO

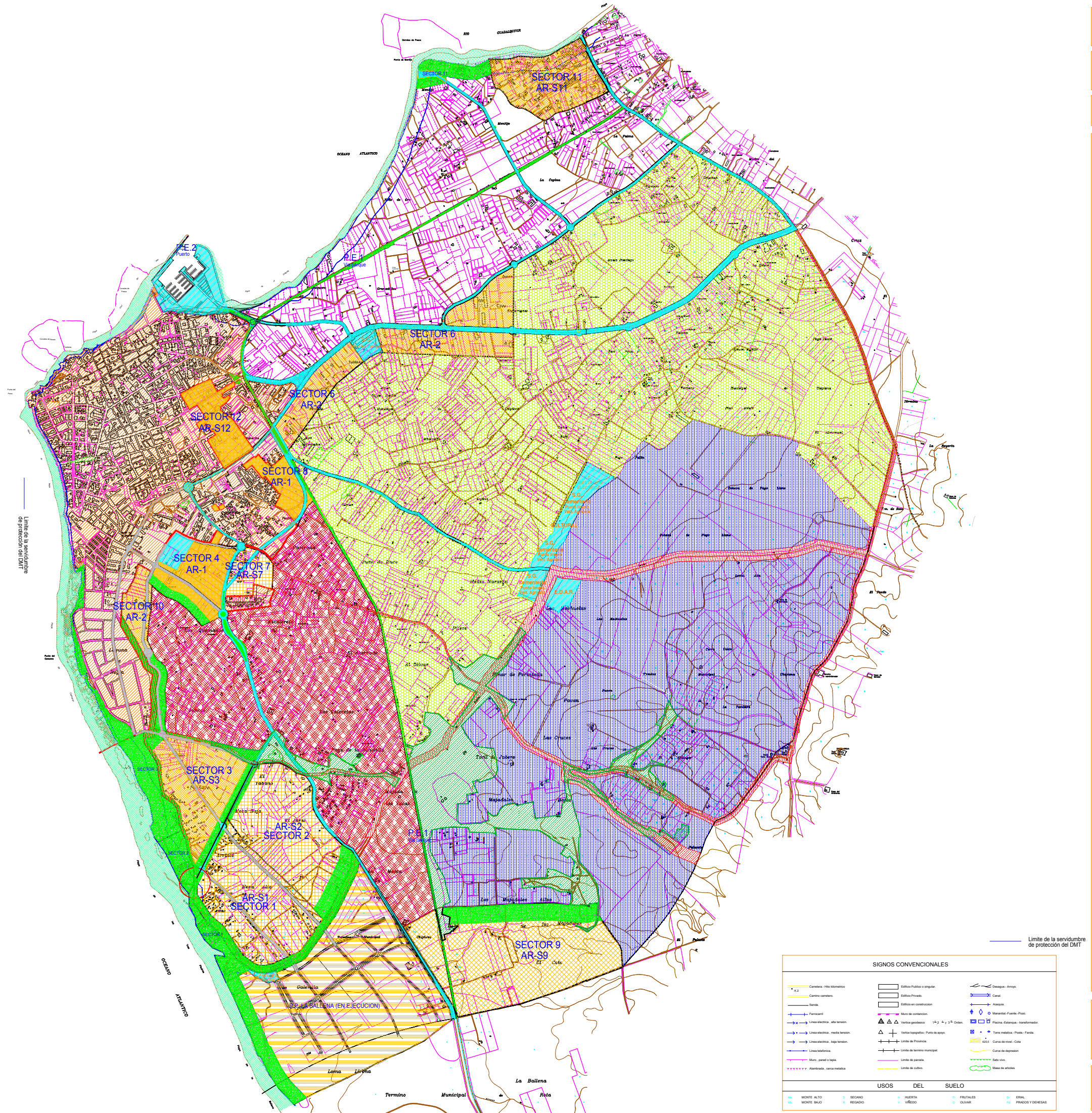
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
- LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
 - FORESTAL
 - COSTAS
- PLANAL
- PROTECCION DEL LITORAL

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL
- REGADIO INTENSIVO
 - REGADIO EXTENSIVO
 - AGRICOLA INTENSIVO EN SECAÑO



CLASIFICACION DEL SUELO

REV 201/02



SIGNOS CONVENCIONALES

USOS

DEL

SUELO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano —————
Límite del Suelo Urbanizable - - - - -

SISTEMA GENERAL

- VARIO
 - DE ESPACIOS LIBRES
 - DE ESPACIOS LIBRES S/ MAS PECUARIAS
Suelo no urbano, ya obtenido para el uso público
 - DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
O DOTACIONAL
- | | | |
|---|---|--|
| Cultural y Religioso | Docente | Sanitario y Asistencial |
| Deportivo | Administrativo | Indeterminado |
| Social | Eliminados | Yacimiento Arqueológico |

SUELO URBANIZABLE

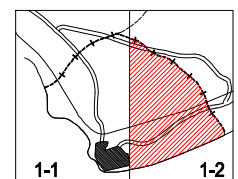
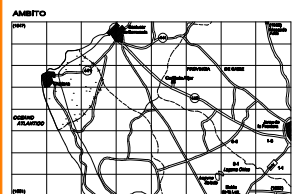
- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

- MAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL
- PROTECCION DEL LITORAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL

- REGADIO INTENSIVO
- REGADIO EXTENSIVO
- AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

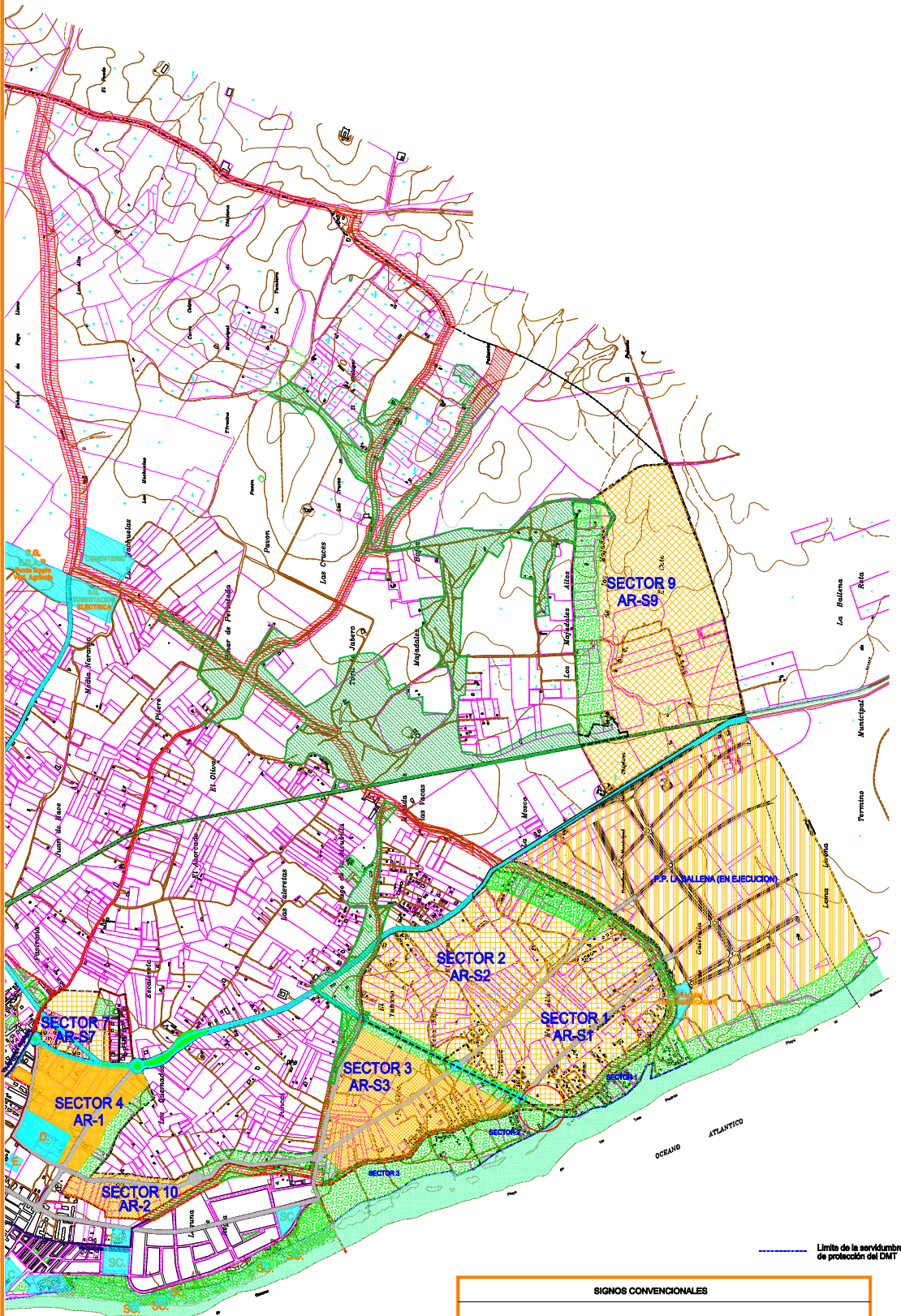


ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
2-2



SIGNOS CONVENCIONALES

— Carretera - Vía Especial	 Espacio Público o aliger.	— Camión - Camión
— Carretera ordinaria	 Espacio Privado	— Camión
— Carretera	 Espacio de construcción	— Camión
— Ferrocarril	 Masa de construcción	— Camión
— Línea eléctrica - alta tensión	 Masa de construcción - 1/2 y 3/4 de Caden.	— Camión
— Línea eléctrica - media tensión	 Vértice geodésico - Punto de apoyo	— Camión
— Línea eléctrica - baja tensión	 Límite de Protección	— Camión
— Línea telefónica	 Límite de servidumbre municipal	— Camión
— Mar, canal o lago	 Límite de parcela	— Camión
— Alameda, zona verde	 Límite de urban.	— Camión
		— Camión

USOS DEL SUELO

U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	U10	U11	U12	U13	U14	U15	U16	U17	U18	U19	U20	U21	U22	U23	U24	U25	U26	U27	U28	U29	U30	U31	U32	U33	U34	U35	U36	U37	U38	U39	U40	U41	U42	U43	U44	U45	U46	U47	U48	U49	U50	U51	U52	U53	U54	U55	U56	U57	U58	U59	U60	U61	U62	U63	U64	U65	U66	U67	U68	U69	U70	U71	U72	U73	U74	U75	U76	U77	U78	U79	U80	U81	U82	U83	U84	U85	U86	U87	U88	U89	U90	U91	U92	U93	U94	U95	U96	U97	U98	U99	U100	U101	U102	U103	U104	U105	U106	U107	U108	U109	U110	U111	U112	U113	U114	U115	U116	U117	U118	U119	U120	U121	U122	U123	U124	U125	U126	U127	U128	U129	U130	U131	U132	U133	U134	U135	U136	U137	U138	U139	U140	U141	U142	U143	U144	U145	U146	U147	U148	U149	U150	U151	U152	U153	U154	U155	U156	U157	U158	U159	U160	U161	U162	U163	U164	U165	U166	U167	U168	U169	U170	U171	U172	U173	U174	U175	U176	U177	U178	U179	U180	U181	U182	U183	U184	U185	U186	U187	U188	U189	U190	U191	U192	U193	U194	U195	U196	U197	U198	U199	U200	U201	U202	U203	U204	U205	U206	U207	U208	U209	U210	U211	U212	U213	U214	U215	U216	U217	U218	U219	U220	U221	U222	U223	U224	U225	U226	U227	U228	U229	U230	U231	U232	U233	U234	U235	U236	U237	U238	U239	U240	U241	U242	U243	U244	U245	U246	U247	U248	U249	U250	U251	U252	U253	U254	U255	U256	U257	U258	U259	U260	U261	U262	U263	U264	U265	U266	U267	U268	U269	U270	U271	U272	U273	U274	U275	U276	U277	U278	U279	U280	U281	U282	U283	U284	U285	U286	U287	U288	U289	U290	U291	U292	U293	U294	U295	U296	U297	U298	U299	U300	U301	U302	U303	U304	U305	U306	U307	U308	U309	U310	U311	U312	U313	U314	U315	U316	U317	U318	U319	U320	U321	U322	U323	U324	U325	U326	U327	U328	U329	U330	U331	U332	U333	U334	U335	U336	U337	U338	U339	U340	U341	U342	U343	U344	U345	U346	U347	U348	U349	U350	U351	U352	U353	U354	U355	U356	U357	U358	U359	U360	U361	U362	U363	U364	U365	U366	U367	U368	U369	U370	U371	U372	U373	U374	U375	U376	U377	U378	U379	U380	U381	U382	U383	U384	U385	U386	U387	U388	U389	U390	U391	U392	U393	U394	U395	U396	U397	U398	U399	U400	U401	U402	U403	U404	U405	U406	U407	U408	U409	U410	U411	U412	U413	U414	U415	U416	U417	U418	U419	U420	U421	U422	U423	U424	U425	U426	U427	U428	U429	U430	U431	U432	U433	U434	U435	U436	U437	U438	U439	U440	U441	U442	U443	U444	U445	U446	U447	U448	U449	U450	U451	U452	U453	U454	U455	U456	U457	U458	U459	U460	U461	U462	U463	U464	U465	U466	U467	U468	U469	U470	U471	U472	U473	U474	U475	U476	U477	U478	U479	U480	U481	U482	U483	U484	U485	U486	U487	U488	U489	U490	U491	U492	U493	U494	U495	U496	U497	U498	U499	U500	U501	U502	U503	U504	U505	U506	U507	U508	U509	U510	U511	U512	U513	U514	U515	U516	U517	U518	U519	U520	U521	U522	U523	U524	U525	U526	U527	U528	U529	U530	U531	U532	U533	U534	U535	U536	U537	U538	U539	U540	U541	U542	U543	U544	U545	U546	U547	U548	U549	U550	U551	U552	U553	U554	U555	U556	U557	U558	U559	U560	U561	U562	U563	U564	U565	U566	U567	U568	U569	U570	U571	U572	U573	U574	U575	U576	U577	U578	U579	U580	U581	U582	U583	U584	U585	U586	U587	U588	U589	U590	U591	U592	U593	U594	U595	U596	U597	U598	U599	U600	U601	U602	U603	U604	U605	U606	U607	U608	U609	U610	U611	U612	U613	U614	U615	U616	U617	U618	U619	U620	U621	U622	U623	U624	U625	U626	U627	U628	U629	U630	U631	U632	U633	U634	U635	U636	U637	U638	U639	U640	U641	U642	U643	U644	U645	U646	U647	U648	U649	U650	U651	U652	U653	U654	U655	U656	U657	U658	U659	U660	U661	U662	U663	U664	U665	U666	U667	U668	U669	U670	U671	U672	U673	U674	U675	U676	U677	U678	U679	U680	U681	U682	U683	U684	U685	U686	U687	U688	U689	U690	U691	U692	U693	U694	U695	U696	U697	U698	U699	U700	U701	U702	U703	U704	U705	U706	U707	U708	U709	U710	U711	U712	U713	U714	U715	U716	U717	U718	U719	U720	U721	U722	U723	U724	U725	U726	U727	U728	U729	U730	U731	U732	U733	U734	U735	U736	U737	U738	U739	U740	U741	U742	U743	U744	U745	U746	U747	U748	U749	U750	U751	U752	U753	U754	U755	U756	U757	U758	U759	U760	U761	U762	U763	U764	U765	U766	U767	U768	U769	U770	U771	U772	U773	U774	U775	U776	U777	U778	U779	U780	U781	U782	U783	U784	U785	U786	U787	U788	U789	U790	U791	U792	U793	U794	U795	U796	U797	U798	U799	U800	U801	U802	U803	U804	U805	U806	U807	U808	U809	U810	U811	U812	U813	U814	U815	U816	U817	U818	U819	U820	U821	U822	U823	U824	U825	U826	U827	U828	U829	U830	U831	U832	U833	U834	U835	U836	U837	U838	U839	U840	U841	U842	U843	U844	U845	U846	U847	U848	U849	U850	U851	U852	U853	U854	U855	U856	U857	U858	U859	U860	U861	U862	U863	U864	U865	U866	U867	U868	U869	U870	U871	U872	U873	U874	U875	U876	U877	U878	U879	U880	U881	U882	U883	U884	U885	U886	U887	U888	U889	U890	U891	U892	U893	U894	U895	U896	U897	U898	U899	U900	U901	U902	U903	U904	U905	U906	U907	U908	U909	U910	U911	U912	U913	U914	U915	U916	U917	U918	U919	U920	U921	U922	U923	U924	U925	U926	U927	U928	U929	U930	U931	U932	U933	U934	U935	U936	U937	U938	U939	U940	U941	U942	U943	U944	U945	U946	U947	U948	U949	U950	U951	U952	U953	U954	U955	U956	U957	U958	U959	U960	U961	U962	U963	U964	U965	U966	U967	U968	U969	U970	U971	U972	U973	U974	U975	U976	U977	U978	U979	U980	U981	U982	U983	U984	U985	U986	U987	U988	U989	U990	U991	U992	U993	U994	U995	U996	U997	U998	U999	U1000	U1001	U1002	U1003	U1004	U1005	U1006	U1007	U1008	U1009	U1010	U1011	U1012	U1013	U1014	U1015	U1016	U1017	U1018	U1019	U1020	U1021	U1022	U1023	U1024	
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA

ADECUACION A
PLANOS CATASTRALES
OCTUBRE 2016

CALIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
ZONA 3 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION ABIERTA O PAREADA)
ZONA 4 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN FILERA)
ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
ZONA 6 (INDUSTRIAL)
ZONA 7 (REVISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
- ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
- ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)
- ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA B)

- | | | | | | |
|--|----------------------|--------|----------------|------|-------------------------|
| | EQUIPAMIENTOS | (zokk) | | | |
| | Cultural y Religioso | [B.] | Docente | [S.] | Sanitario y Asistencial |
| | Deportivo | [D.] | Administrativo | [I.] | Indeterminado |
| | Social Cultural | [SC.] | Nominado | | |
| | Bienes Catalogados | | | | |
| | | | | | GRADOS DE PROTECCIÓN |
| | | | | [A] | [B] |

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

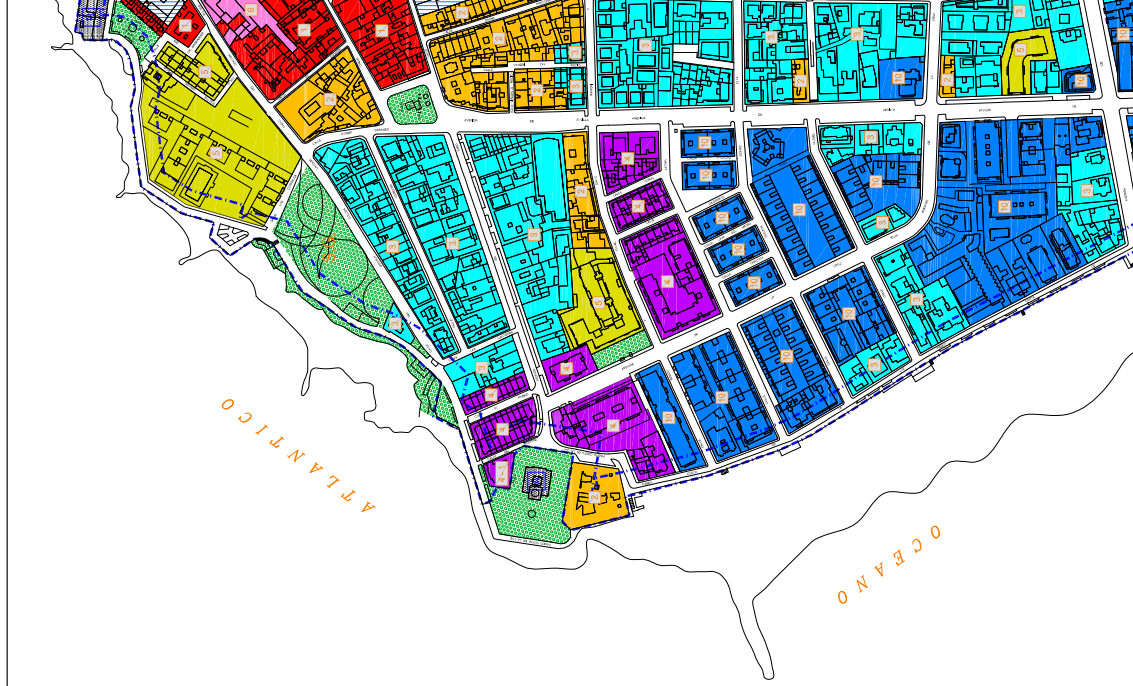
**OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO**

PLANO NUMERO:

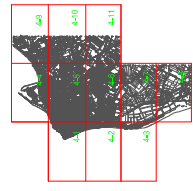
4-1

CAI A.

1 / 2,000



DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROTECCIÓN: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACIÓN VUELLO: 2016

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

- SUELO URBANIZABLE**
Sector de **Plan Paralelo**
- REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS**
- 2-2**
- Zona _____
Vivienda _____
- SECTOR 3**
- P.E. 2**
- U.E. 5**
- Alimentación _____
Límite de ordenanza _____
Límite Unidades _____
Eje de Ejecución y número _____
Límite de Plan _____
Español y número _____

CLASIFICACIÓN DEL SUP

- | | |
|---|---|
|  | Límite del Sudo Urbano |
|  | Límite del Sudo Urbanizable |
|  | Línea de destino de zona marítimo terrestre |
|  | Línea de límite de protección |
|  | URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUARTIERNO y URBANIZABLE ORDENADO |
|  | URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUARTIERNO |
|  | URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUARTIERNO |
|  | URBANIZABLE EN ORDEN SECTORIZADO |

SISTEMAS GENERALES

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Via Parque |  |
| Comunicaciones y red vial |  |
| Espacios libres..... |  |
| Espacios libres S/ Vías pecuarias |  |
| Dotaciones privadas |  |
| Dotaciones públicas |  |

SIGNOS CONVENCIONALES FS

- | USOS | | DEL | SUELO |
|---|---|---|---|
| <p>  Corredores - alta movilidad
  Camión compacto
  Bici </p> | <p>  Corredores - alta movilidad
  Camión compacto
  Bici </p> | <p>  Corredores - alta movilidad
  Camión compacto
  Bici </p> | <p>  Corredores - alta movilidad
  Camión compacto
  Bici </p> |

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACION A
PLANOS CATASTRALES
OCTUBRE 2016

CALIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN
MANZANA CERRADA)
ZONA 3 (CIUDAD JAROJIN, EDIFICACION AISLADA
O PAREADA)
ZONA 4 (CIUDAD JAROJIN, EDIFICACION EN FILERA)
ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- ZONA 6 (INDUSTRIAL)
- ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
- ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)

- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)

- ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)**

- ESPACIOS LIBRES (ZONA B)**

- | EQUIPAMIENTOS | | (ZONA 9) |
|--------------------|----------|-------------------------|
| Cultural Religioso | E. | Docente |
| Deportivo | A. | Administrativo |
| Social | Nominado | |
| | | Indeterminado |
| | | S. |
| | | Sanitario y Asistencial |

- | Tipos Catalogados | Grados de Protección |
|-------------------|----------------------|
| A | |
| B | |

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

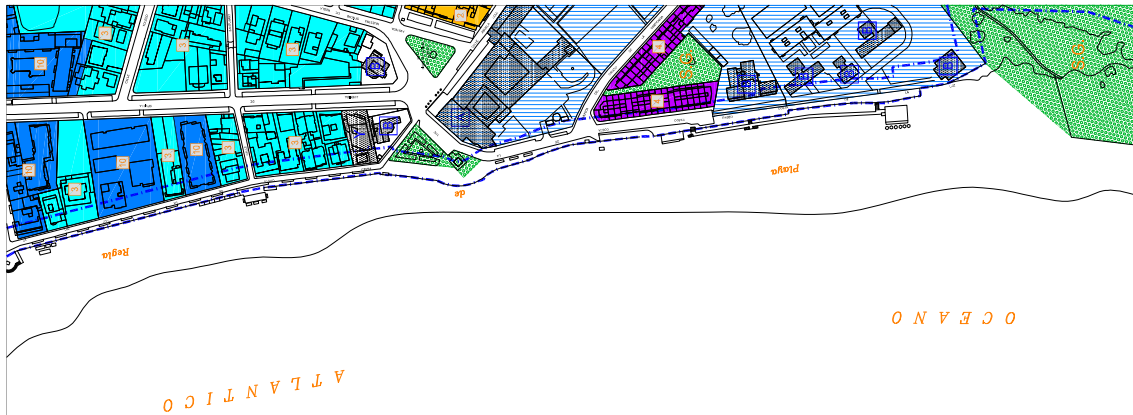


PLANO NUMERO:

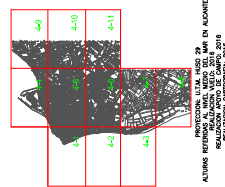
OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

4-2

1 / 2 000



DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

- SECTOR**
2-2
REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS
SUELO URBANIZABLE
 Sector de **Plan Parcial**
 Zona
 Nivel
 Grado
 Límite de ordenanza
 Límite Unidades
 de Ejecución y número
 Límite de **Plan**
 Especial y número
U.E. 5
P.E. 2
 Afiliaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | límite del Suelo Urbano | | |
|  | Límite del Suelo Urbanizable | | |
|  | Línea de destino de zona marítimo terrestre | | |
|  | Línea de límite de protección |  | URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO |
| | |  | URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO |
| | |  | URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO |
| | |  | URBANIZABLE NO SECTORIZADO |

SISTEMAS GENERALES

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Via Parque |  |
| Comunicaciones y red laría |  |
| Espacios libres..... |  |
| Espacios libres Si vías pecuarias |  |
| Donaciones privadas | \$G.
P. |
| Donaciones públicas | \$G. |

SIGNOS CONVENCIONALES

- | USOS DEL SUELO | | USOS DEL SUELO | |
|---|---|---|---|
| <p>  MOED ALTO
  MOED BAJO
  SEGUNDO
  PRIMARIO
  USOS EN VARIAS </p> | <p>  MOED ALTO
  MOED BAJO
  SEGUNDO
  PRIMARIO
  USOS EN VARIAS </p> | <p>  MOED ALTO
  MOED BAJO
  SEGUNDO
  PRIMARIO
  USOS EN VARIAS </p> | <p>  MOED ALTO
  MOED BAJO
  SEGUNDO
  PRIMARIO
  USOS EN VARIAS </p> |

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA

ADECUACION A
PLANOS CATASTRALES
OCTUBRE 2016

CALIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
ZONA 3 (CIUDAD JAROLIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
ZONA 4 (CIUDAD JAROLIN, EDIFICACION EN FILERA)
ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- ZONA 6 (INDUSTRIAL)
- ZONA 7 (REMISÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
- ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)

- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
- ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
- ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA.)
- ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- ESPACIOS LIBRES** (ZONA 8)

- | EQUIPAMENTOS | | (2014-9) | |
|---|-------------------------|--|----------------|
|  | Cultural y Religioso |  E. | Docente |
|  | Deportivo |  A. | Administrativo |
|  | Social |  N. | Nombrado |
|  | Sanitario y Asistencial |  S. | Indeterminado |

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO



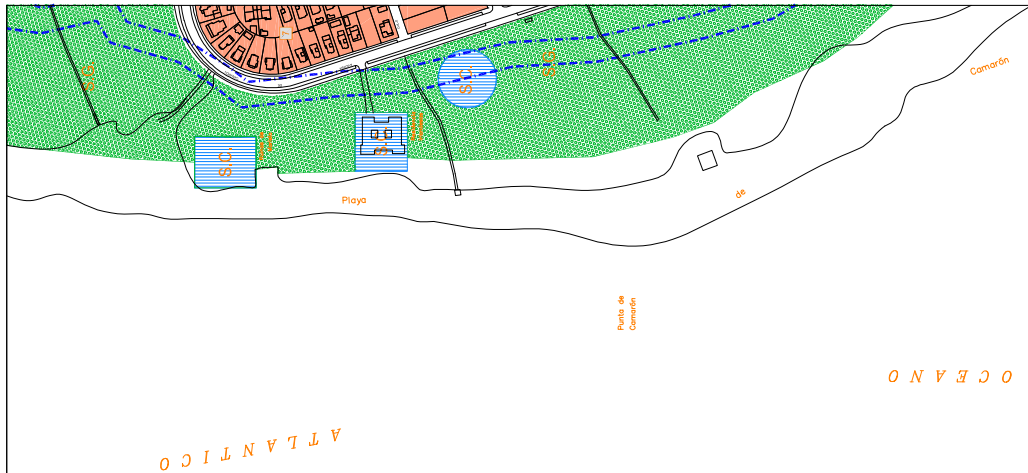
PLANO NUMERO

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

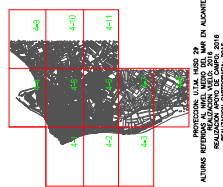
4-3

ESCALA:

1 / 2 000



DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

- - - - -
 - - - -
U.E. 5
 ————
P.E. 2
 ————
SECTOR 3
- Allocations
 Limit of ordenanza
 Limit Units
 of Ejecución y número
 Limit of Plan
 Expend y número
- SUELO URBANIZABLE**
 Sector de Plan Parcial
- REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS**
- 2-2
 Zona
 Nivel
 Grado

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

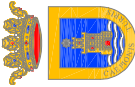
- | | | |
|---|-------------------------------|--|
|  | límite del Suelo Urbanizable | URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO |
|  | línea de deslinde de zona | URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO |
|  | terreno terrestre | URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO |
|  | línea de límite de protección | URBANIZABLE NO SECTORIZADO |

SISTEMAS GENERALES

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Via Parque |  |
| Comunicaciones y red Vía |  |
| Espacios libres..... |  |
| Espacios libres Si vías pecuarias |  |
| Donaciones privadas |  |
| Donaciones públicas |  |

SIGNOS CONVENCIONALES

- [illegible]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACION A PLANOS CATASTRALES OCTUBRE 2016

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)

ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)

ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION ALINEADA O PARCELA)

ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)

ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ZONA 6 (INDUSTRIAL)

ZONA 7 (REINISIA A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)

ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)

ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)

ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ESPACIOS LIBRES (ZONA 1)

EQUIPAMIENTOS (ZONA 1)

Cultural y Religioso

Deportivo

Social y Cultural

Bienes Catalogados

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

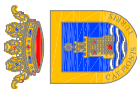
A B C

Grados de Proteccion

A B C

Grados de Proteccion

A B C



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACIÓN A PLANOS CATASTRALES OCTUBRE 2016

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)

ZONA 2 (DE EXTENSIÓN CON EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA)

ZONA 3 (CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN AJEADA O PARCELA)

ZONA 4 (CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN EN HILERA)

ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ZONA 6 (INDUSTRIAL)

ZONA 7 (REINVENCIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)

ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)

ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN)

ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN EN HILERA)

ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ESPACIOS LIBRES (ZONA 1)

EQUIPAMIENTOS (ZONA 1)

Cultural y Religioso

Deportivo

Académico

Social Cultural

Bienes Catalogados

YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

A B C

Grados de Protección

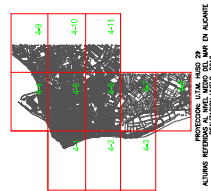
A B C

Grados de Protección

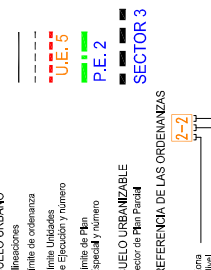
ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

PLANO NÚMERO
4-5
ESCALA:
1 / 2.000
OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

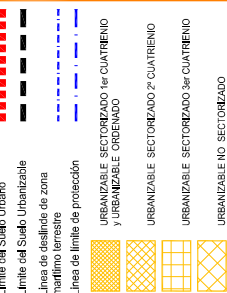
DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



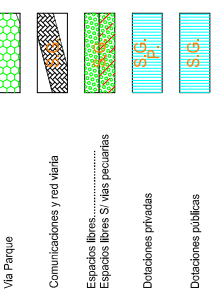
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO



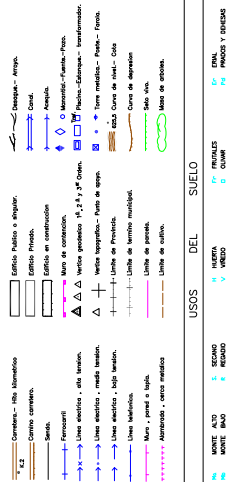
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

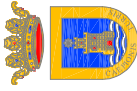


SISTEMAS GENERALES



SIGNOS CONVENCIONALES





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACIÓN A PLANOS CATASTRALES OCTUBRE 2016

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
- ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
- ZONA 3 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AERADA O PAREADA)
- ZONA 4 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)
- ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
- ZONA 6 (INDUSTRIAL)
- ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
- ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
- ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
- ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)
- ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)

EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

GRADOS DE PROTECCION

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

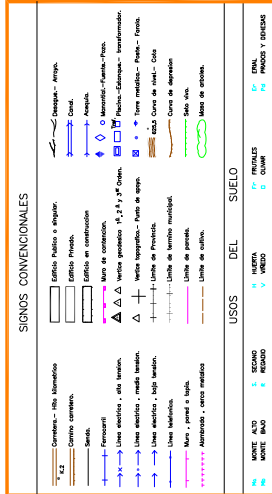
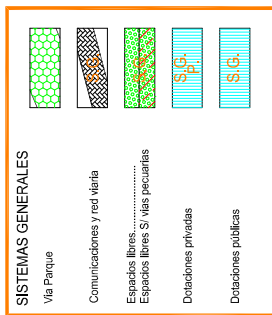
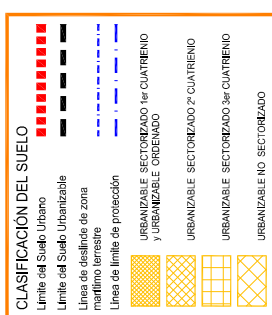
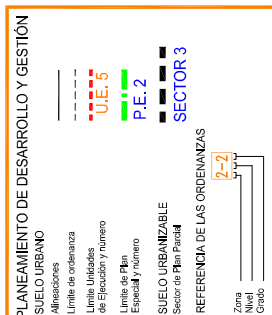
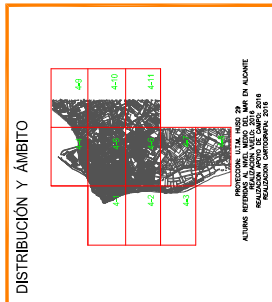
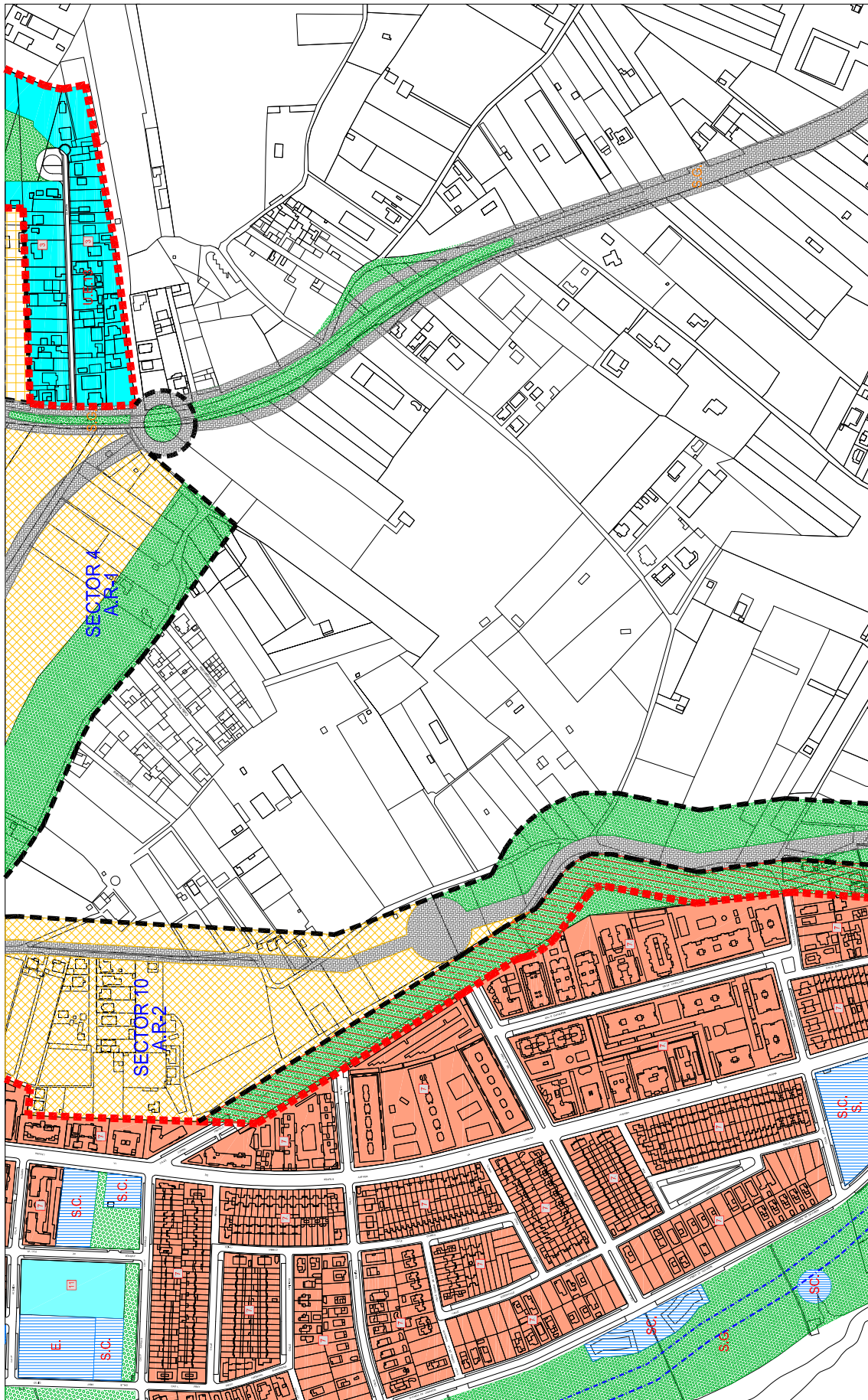
PLANOS CATASTRALES

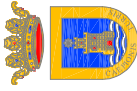
PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES

PLANOS CATASTRALES





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACION A PLANOS CATASTRALES OCTUBRE 2016

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)

ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)

ZONA 3 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AERADA O PAREADA)

ZONA 4 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)

ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ZONA 6 (INDUSTRIAL)

ZONA 7 (REINVENIA A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)

ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)

ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)

ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)

EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

Cultural y Religioso

Deportivo

Social Cultural

Bienes Catalogados

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

GRADOS DE PROTECCION

A B C

Sanitario y Asistencial

Industria

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

Equipamiento

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADECUACION A
PLANOS CATASTRALES
OCTUBRE 2016

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
ZONA 3 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
ZONA 4 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN HILERA)
ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- | | |
|----|--|
| 6 | ZONA 6 (INDUSTRIAL) |
| 7 | ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR) |
| 8 | ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES) |
| 9 | ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO) |
| 10 | ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDAIFICACION) |
| 11 | ZONA 11 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
CIUDAD JARDIN, EDAIFICACION EN FILERA) |
| 12 | ZONA 12 (VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA) |

- | ESPACIOS LIBRES (220x46) | | EQUIPAMIENTOS (200x95) | | SALIDAS Y AISLAMIENTO | | INDIVIDUADO | | GRUPOS DE PROTECCIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Bienes Catalogados | Sociol Cultural | Deportivo | Cultural y Religioso | Docente | Sala de Lectura y Aislamiento | Administrativo | Individuado | A | B |

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

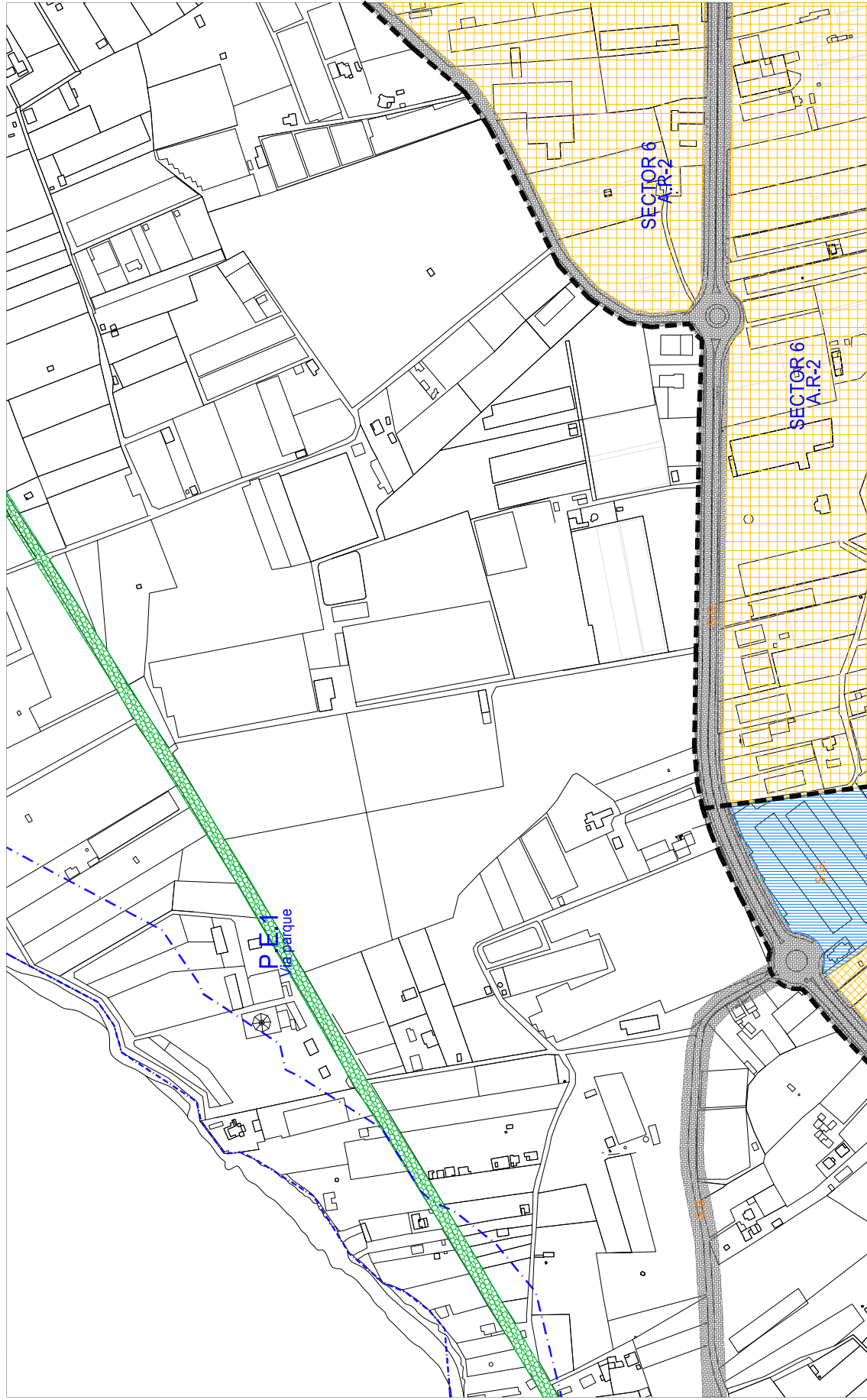
OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

PLANO NUMERO: N

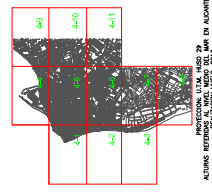
4-9

SCALA:

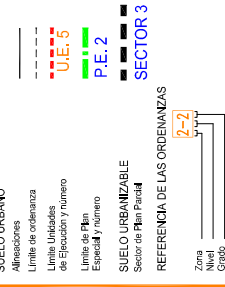
2000



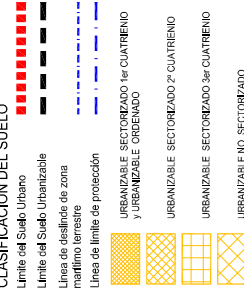
DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



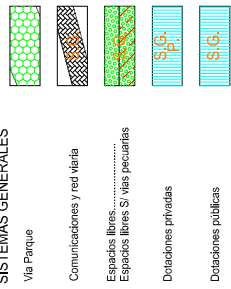
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN



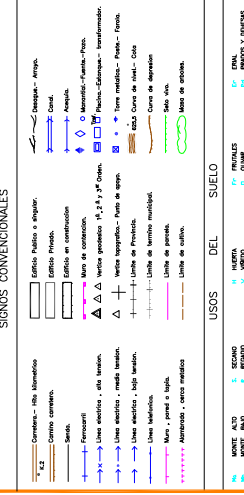
CLASIFICACIÓN DEL SUELO



SISTEMAS GENERALES



SIGNOS CONVENCIONALES



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA

ADECUACION A
PLANOS CATASTRALES
OCTUBRE 2016

CALIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO

- ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
ZONA 3 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
ZONA 4 (CIUDAD JARDIN, EDIFICACION EN FILERA)
ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)

- | | |
|---|--|
| ZONA 6 (INDUSTRIAL) | ZONA 7 (REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR) |
| ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES) | ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO) |
| ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN) | ZONA 11 (MANTENIMIENTO DE PROTECCIÓN OFICIAL CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN EN HILERAS) |
| ZONA 12 (MANTENIMIENTO DE PROTECCIÓN OFICIAL RESPONDERA EXTENSIVA ABIERTA) | |

- | | |
|--|-----------------------------|
| | ESPAÇOS LIVRES
(22x4,6) |
| | EQUIPAMENTOS
(20x9) |
| | Cultural e Religioso |
| | Deportivo |
| | Social Cultural |
| | Bienes Catalogados |
| | Docente |
| | Administrativo |
| | Negociado |
| | Sinfinanciado y Asistencial |
| | Indeterminado |
| | GRADOS DE PROTECCIÓN |
| | A B |

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

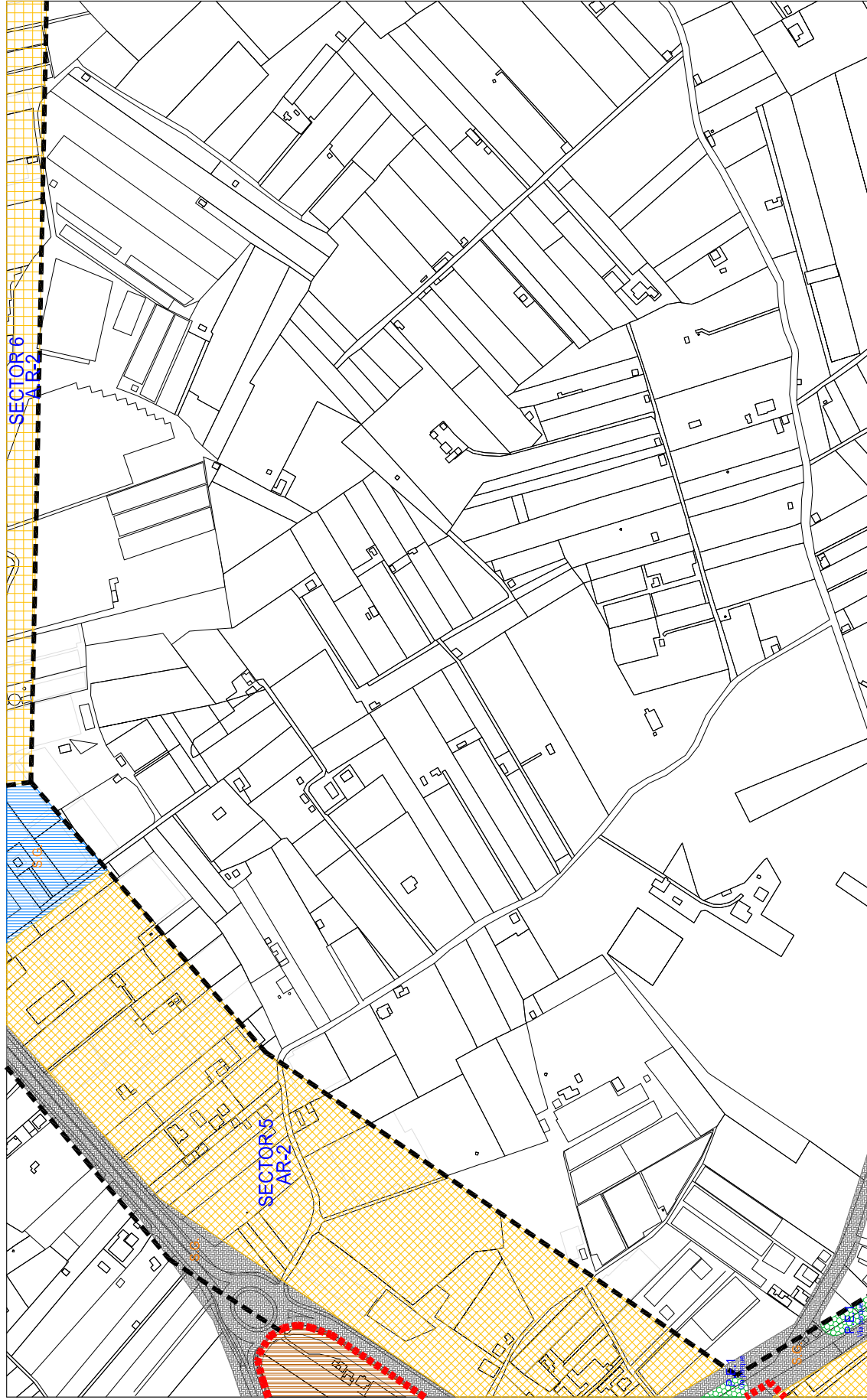
OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

PLANO NUMERO:

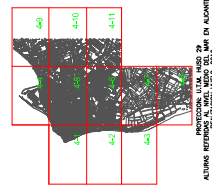
4-10

ESCALA:

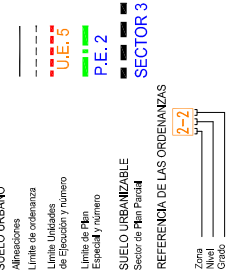
1 / 2,000



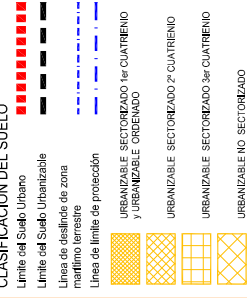
DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



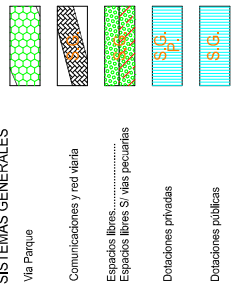
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN



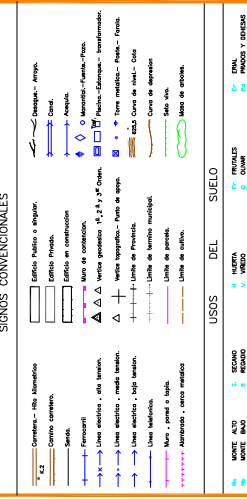
CLASIFICACIÓN DEL SUELO



SISTEMAS GENERALES



SIGNOS CONVENCIONALES

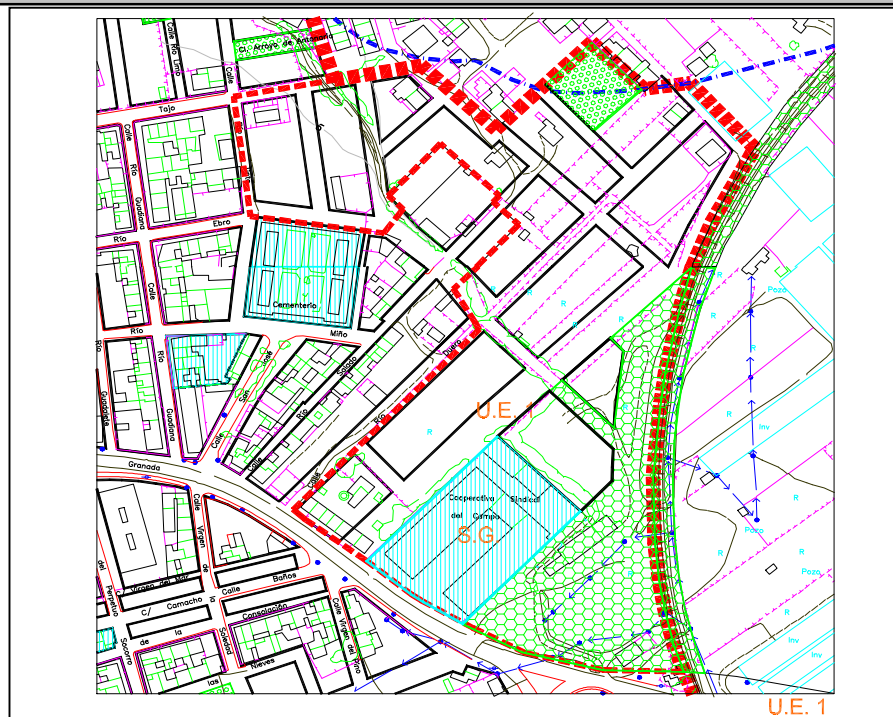


ANEXO 2 – FICHAS URBANISTICAS

Fichas de Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbano

Fichas de Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 1 GRANADILLO



LOCALIZACION	Granadillo	AREA DE REPARTO	A.R.-UE1	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	63.691,0 m²	SUP. S.G.s	22.441,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s)	41.250,0 m²
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	309
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º 2º 3º 4º 5º - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4946
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0 m²	CESIONES VERDE LOCAL	1.550,0m²	ORDENANZA	2 y 3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	15.571,61 m²	1,40	21.800,25 m ²	1	21.800,25
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	5.381,40 m²	1,4	7.533,96 m ²	0,7	5.273,77
ZONA 3: JARDIN EDIFICACION AISLADA/PAREADA	5.136,99 m²	0,75	3.852,74 m ²	1,15	4.430,65
TOTAL	26.090,00 m²		33.186,95 m²		31.504,67

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 1 GRANADILLO

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificadas o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

B. La edificación será: 1.- Unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro. 2.- Edificación en manzana cerrada y se estará a las normas particulares establecidas para este tipo de zona en el Capítulo III de las Normas de Planeamiento.

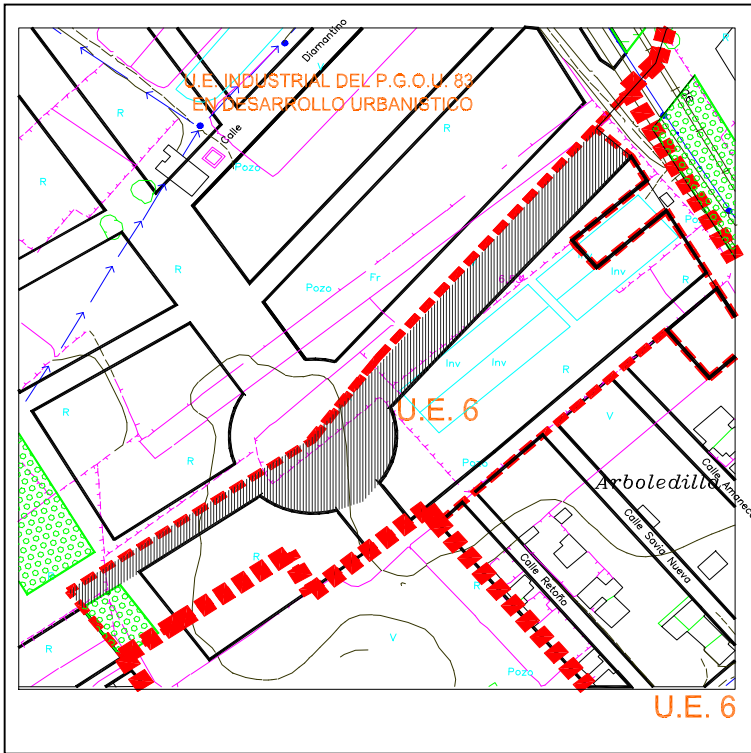
C. Se mantendrán las alineaciones existentes en los tramos de calle que estén compartidos con zonas exteriores al ámbito; no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

E. Las cesiones dotacionales de S.G. indicadas en los planos se dedicarán a Equipamiento administrativo público.

F. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
G. En el área afectada por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, destinada a zona verde, no podrá materializarse el aprovechamiento residencial, por ser éste un uso prohibido en la Ley de Costas.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 6 ARBOLEDILLA
--



LOCALIZACION	Arboledilla	AREA DE REPARTO	A.R. UE6	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	18.629,0 m2	SUP. S.G.s VIARIO	5.109,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	13.520,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	58
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º 2º 3º 4º 5º - Dotacional - Industrial	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,509
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0 m²	CESIONES VERDE LOCAL	525,0m²	ORDENANZA	2 y 3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	727,1 m2	1,4	1.017,9 m2	1	1.017,9
ZONA 3: JARDIN EDIFICACION AISLADA/PAREADA	9.808,9 m2	0,75	7.356,7 m2	1,15	8.460,2
TOTAL	10.536,0 m2		8.374,6 m2		9.478,1

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

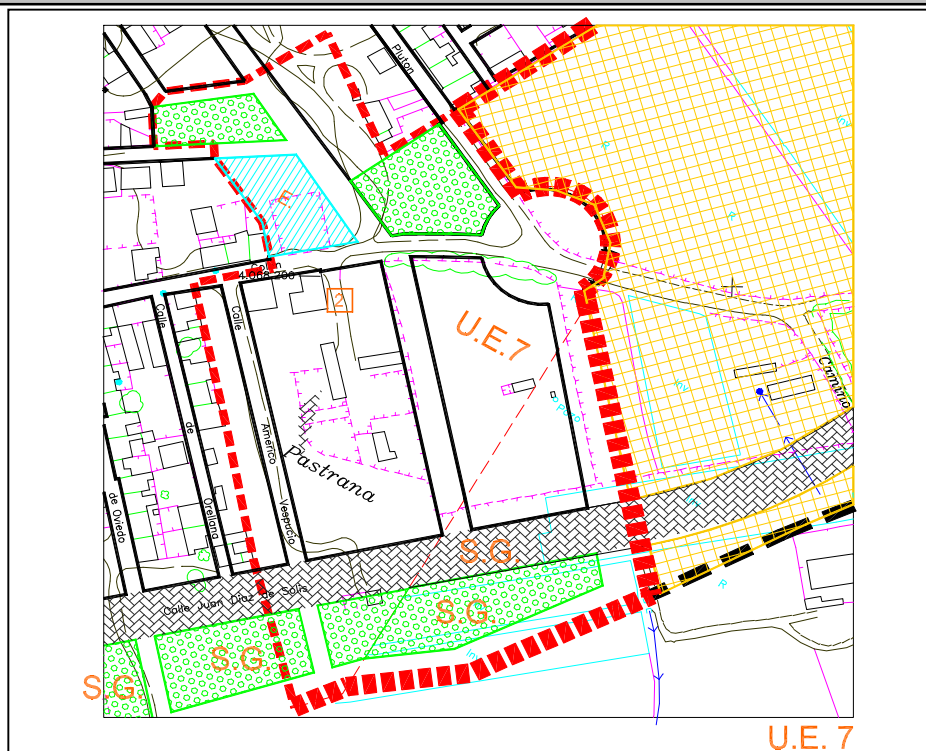
AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 6 ARBOLEDILLA

CRITERIOS DE ORDENACION

- | |
|--|
| <p>A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificadas o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.</p> <p>B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 y 3 en las áreas de vivienda.</p> <p>C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.</p> <p>D. Los sistemas Generales adscritos al sector se corresponden con la superficie de la vía general de penetración rodada de la Avda. de la Constitución.</p> <p>G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.</p> |
|--|

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 7

PASTRANA



LOCALIZACION	Pastrana	AREA DE REPARTO	A.R. UE7	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	36.099,0 m²	SUP. S.G.s	5.728,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s)	30.371,0 m²
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	180
USOS COMPATIBLES	Terciario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO O MEDIO	0,514
CESIONES DOTACIONES LOCALES	1.355,0m²	S.G. VIARIO	6.235,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	8.726,0 m²	1,4	12.216,0 m ²	1	12.216,0
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	6.500,0 m²	1,4	9.100,0 m ²	0,7	6.370,0
TOTAL	15.226,0 m²		21.316,0 m²		18.586,0

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 7 PASTRANA

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del límite verde con la autovía en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

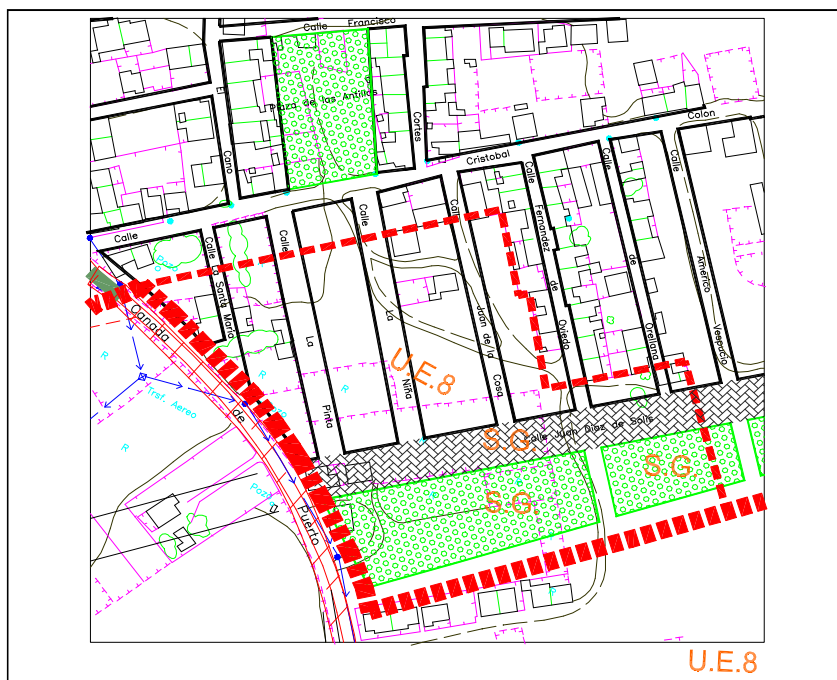
D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

E. La parcela dotacional, indicada con el código D.U.E., se destinará a Educación preescolar, guardería.

F. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 43 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 8 POZO ROMERO



LOCALIZACION	Pozo Romero	AREA DE REPARTO	A.R.UE8	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	30.063,8 m2	SUP. S.G.s	6.662,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	23.401,8 m2
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	150
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º- 5º - Industrial - Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,462
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0m²	S.G. VIARIO	4.115,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	8.444,61 m2	1,4	11.822,5 m2	1	11.822,5
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	2.111,15 m2	1,4	2.955,6 m2	0,7	2.068,9
TOTAL	10.555,77 m2		14.778,1 m2		13.891,4

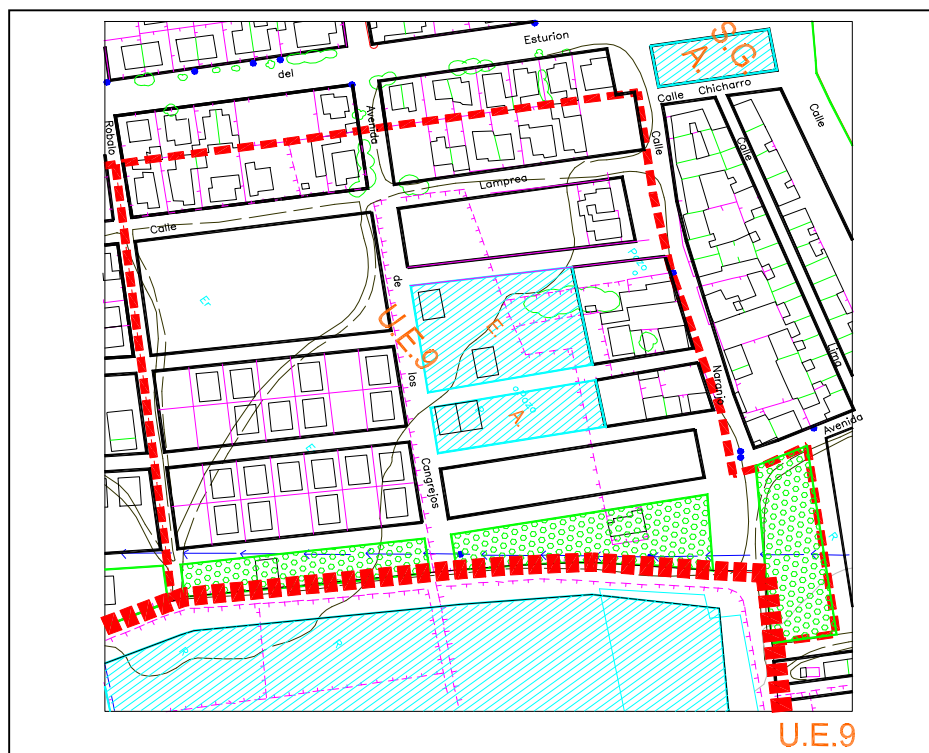
(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 8 POZO ROMERO

CRITERIOS DE ORDENACION

- A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del límite verde con la autovía en cuanto a dimensiones o trazado.
- B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.
- C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.
- D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 22 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.
- E. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 9 - A.R. (A) QUEMADO 1



LOCALIZACION	Quemado 1	AREA DE REPARTO	A.R. (A)	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	47.769,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	47.769,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	187
USOS COMPATIBLES	Terciario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,505
CESIONES DOTACIONES LOCALES	4.358,0m²	CESIONES VERDE LOCAL	5.687,0m²	ORDENANZA	2 y 3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	6.662,0 m2	1,4	9.326,8 m2	1	9.326,8	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	2.855,0 m2	1,4	3.997,0 m2	0,7	2.797,9	
ZONA 3: CIUDAD JARDIN	14.166,0 m2	0,75	10.624,5 m2	1,15	12.218,2	
TOTAL	23.683,0 m2		23.948,3 m2		24.342,9	0,510

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 9 - A.R. (A) QUEMADO 1
--

CRITERIOS DE ORDENACION

- A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificadas o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.
- B. La edificación será: 1.- Unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro de la propiedad. 2.- Edificación en manzana cerrada y se estará a las normas particulares establecidas para este tipo de zona en el Capítulo III del Título X de las Normas de Planeamiento.
- C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.
- D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.
- E. Las parcelas dotacionales se destinarán a educación preescolar y a Equipamiento Asistencial.
- F. Del total de viviendas de ordenanza zonal 2, se desarrollarán , al menos 21 de ellas, bajo algún tipo de protección pública, situación que deba quedar recogida en el proyecto de reparcelación.
- G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 10 - A.R. (A) QUEMADOS 2	
--	--



LOCALIZACION	Quemados 2	AREA DE REPARTO	A.R. (A)	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	28.556,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	28.556,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	94
USOS COMPATIBLES	Terciario- dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,505
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0m²	CESIONES VERDE LOCAL	2.873,0m²	ORDENANZA	3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 3: CIUDAD JARDIN - E.AISLADA O PAREADA	16.465,0 m2	0,75	12.348,8 m2	1,15	14.201,1
TOTAL	16.465,0 m2		12.348,8 m2		14.201,1
					0,497

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 10 - A.R. (A) QUEMADOS 2

CRITERIOS DE ORDENACION

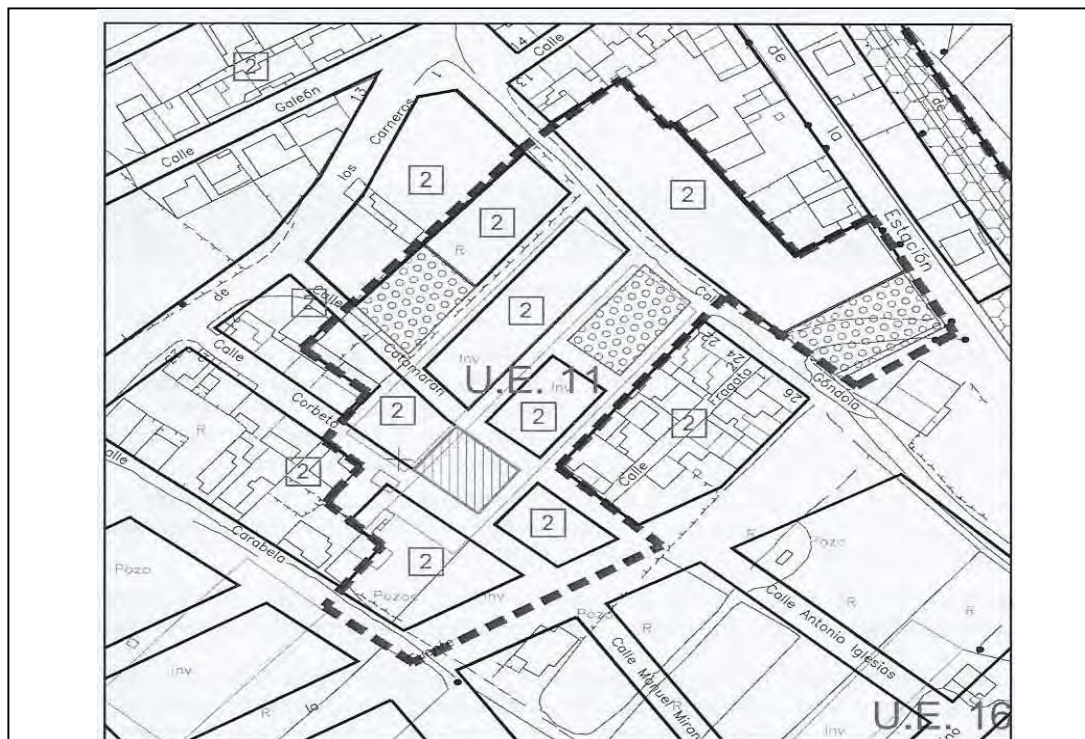
A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del corredor verde compartido con la U.E. 9 en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 3 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 11 ESTACION



LOCALIZACION	Estación	AREA DE REPARTO	A.R.UE11	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	17.661,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	17.661,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	87
USOS COMPATIBLES	Terciario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,656
CESIONES DOTACIONES LOCALES	491,90m²	CESIONES VERDE LOCAL	2.331,40m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	6.063,90 m2	1,4	8.489,46 m2	1	8.489,46
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	3.160,00 m2	1,4	4.424,00 m2	0,7	3.096,80
TOTAL	9.223,90 m2		12.913,46 m2		11.586,26

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 11 ESTACIÓN

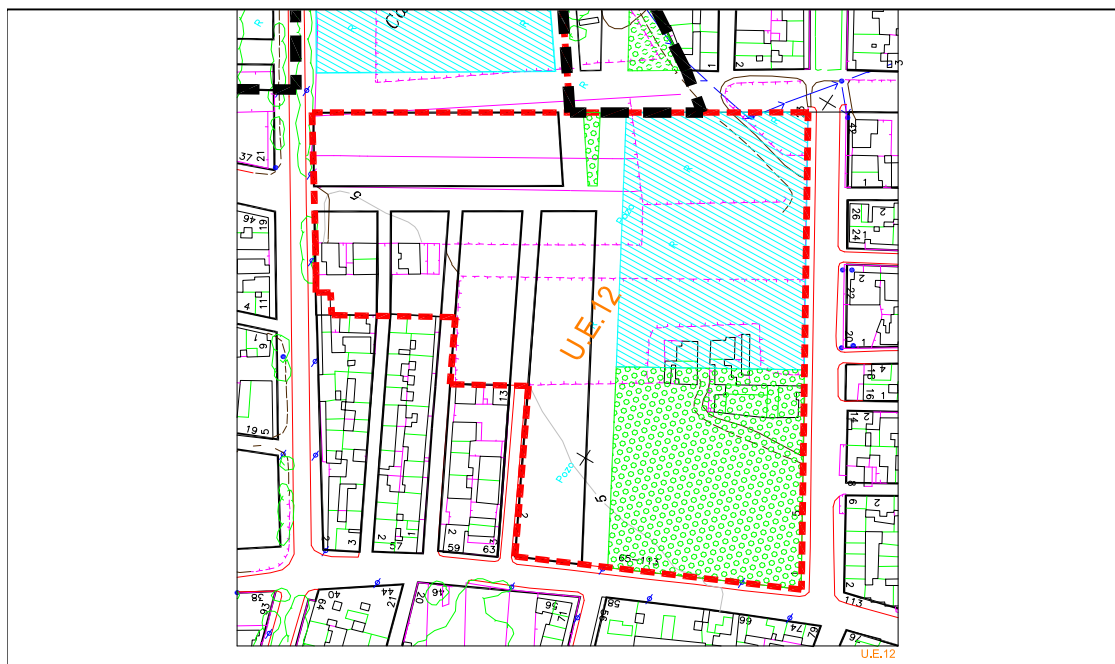
CRITERIOS DE ORDENACION

- | |
|---|
| <p>A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.</p> <p>B. La edificación se registrará por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.</p> <p>C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada, mediante Estudio de Detalle.</p> <p>D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 20 , se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proeycto de reparcelación.</p> <p>E. Los deberes y derechos de los propietarios se registrarán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.</p> |
|---|

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO

U.E. 12

P.VAQUERA



LOCALIZACION	P.Vaquera	AREA DE REPARTO	A.R. UE12	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	37.153,0 m2	SUP. S.G.s	18.558,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	18.594,8 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	154
USOS COMPATIBLES	Terciario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,480
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0m²	CESIONES VERDE LOCAL	200,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	12.758 m2	1,4	17.861,2 m2	1	17.861,2
TOTAL	12.758 m2		17.861,2 m2		17.861,2

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 12 P. VAQUERAS
--

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

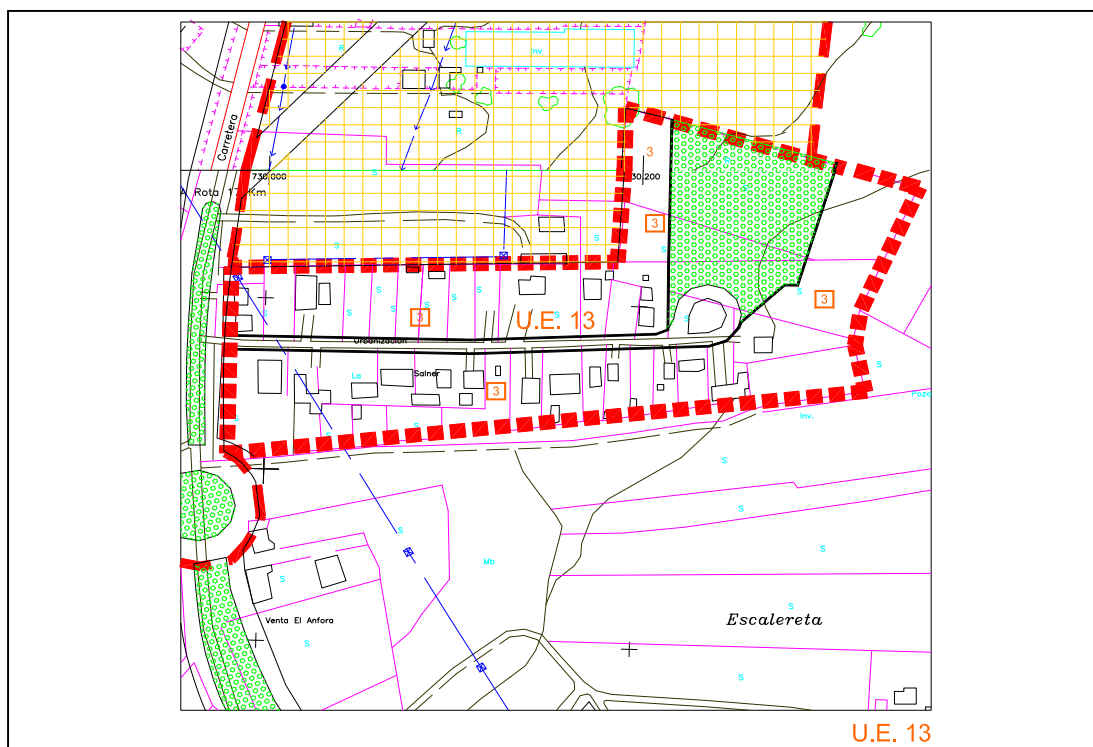
D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

F. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO

U.E. 13

SALINERA



LOCALIZACION	Salinera	AREA DE REPARTO	A.R. UE13	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	43.554,0 m2	SUP. S.G.s	7.064,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	36.490,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	214
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º - 5º y dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO O MEDIO	0,537
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0m²	CESIONES VERDE LOCAL	0,0m²	ORDENANZA	3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 3: CIUDAD JARDIN - E.AISLADA O PAREADA	17.317,0 m2	0,75	12.988,0 m2	1,15	14.936,0
ZONA 3: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	16.105,0 m2	0,75	12.079,0 m2	0,7	8.455,0
TOTAL	33.422,0 m2		25.067,0 m2		23.391,0

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

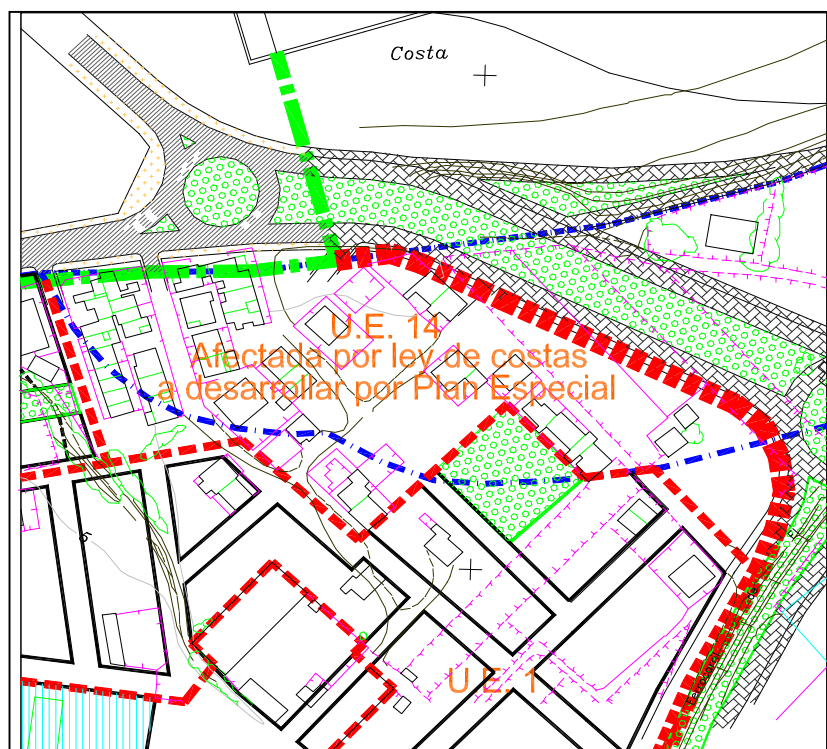
(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO U.E. 13 SALINERA

CRITERIOS DE ORDENACION

- | |
|---|
| <p>A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificadas o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del corredor verde compartido con la U.E. 9 en cuanto a dimensiones o trazado.</p> <p>B. La edificación se registrará por la ordenanza zonal 3 en las áreas de vivienda.</p> <p>C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.</p> <p>D. Los deberes y derechos de los propietarios se registrarán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.</p> |
|---|

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 14 EL MUELLE
AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA LEY DE COSTAS



LOCALIZACION	Zona Muelle	AREA DE REPARTO	A.R. UE14	DESARROLLO	Plan Especial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	17.914,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	17.914,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada(**)	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	134
USOS COMPATIBLES	Terciario y dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO O MEDIO	0,700
CESIONES DOTACIONES LOCALES		CESIONES VERDE LOCAL		ORDENANZA	2 Y 3

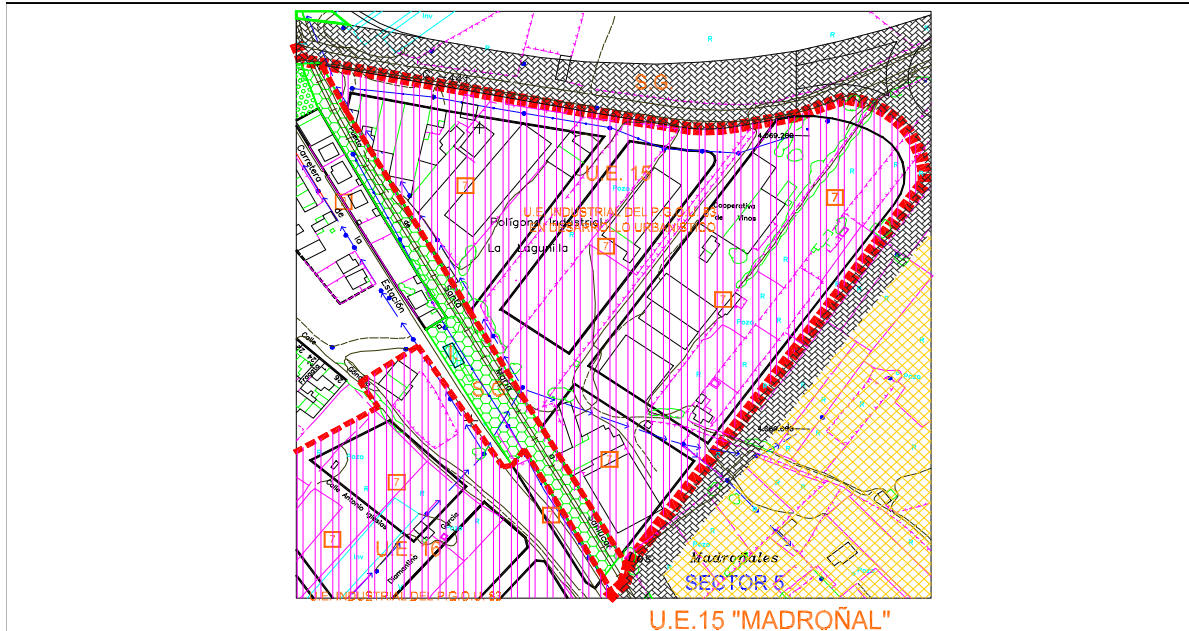
(*) Viviendas de protección oficial el 30% del Aprovechamiento objetivo del ámbito.

(**) Condonado su desarrollo a la posible modificación de la ribera del mar. La modificación de la ribera del mar deberá pasar necesariamente por la tramitación de un expediente concreto cuya aprobación corresponderá a la Dirección General de Costas.

CRITERIOS DE ORDENACION

975

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 15 "MADROÑAL" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. Nº 7



SUP. TOTAL DEL
ÁMBITO

61.165 m²

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	45.610,0 m2	0,60	27.366,0 m2	1	27.366,0
TOTAL	45.610,0 m2		27.366,0 m2		27.366,0

PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN

NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

Uso Característico: Industrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residencial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m² con frente mínimo de 10 mts.

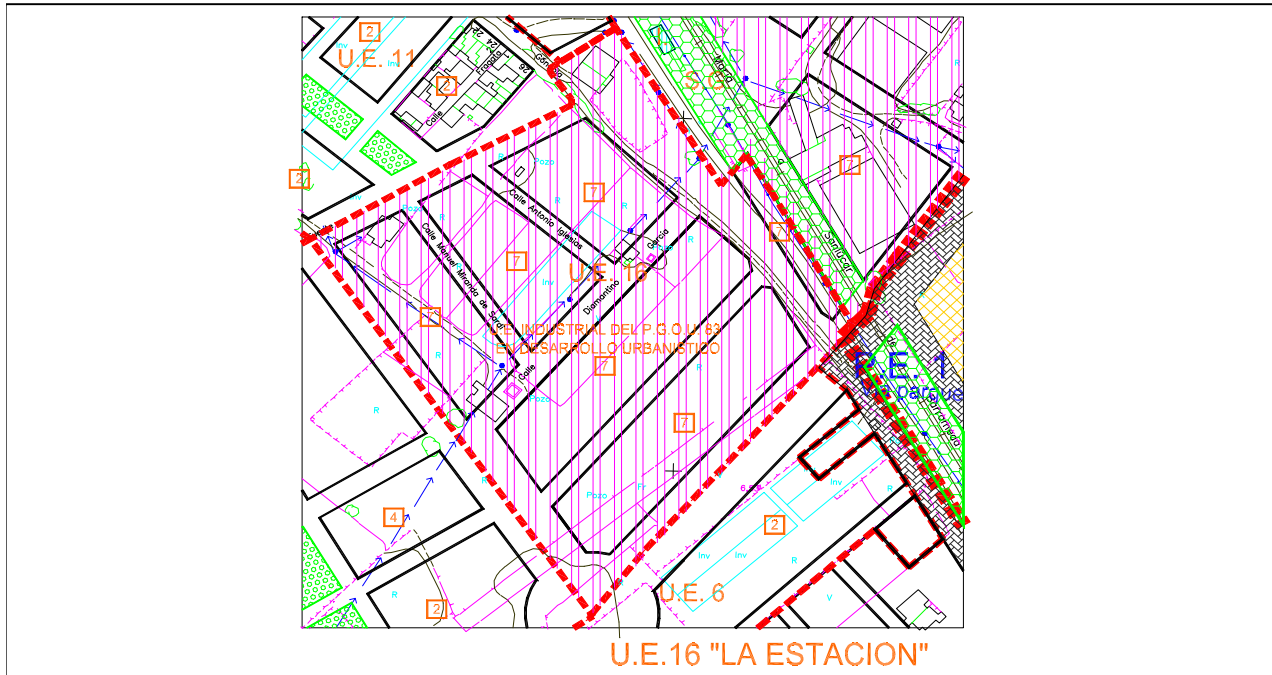
Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 16 "LA ESTACIÓN" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. Nº 9



SUP. TOTAL DEL
ÁMBITO

46.130 m²

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	26.720,0 m2	0,60	16.032,0 m2		16.032,0
TOTAL	26.720,0 m2		16.032,0 m2		16.032,0

PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN

NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

Uso Característico: Industrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residencial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m² con frente mínimo de 10 mts.

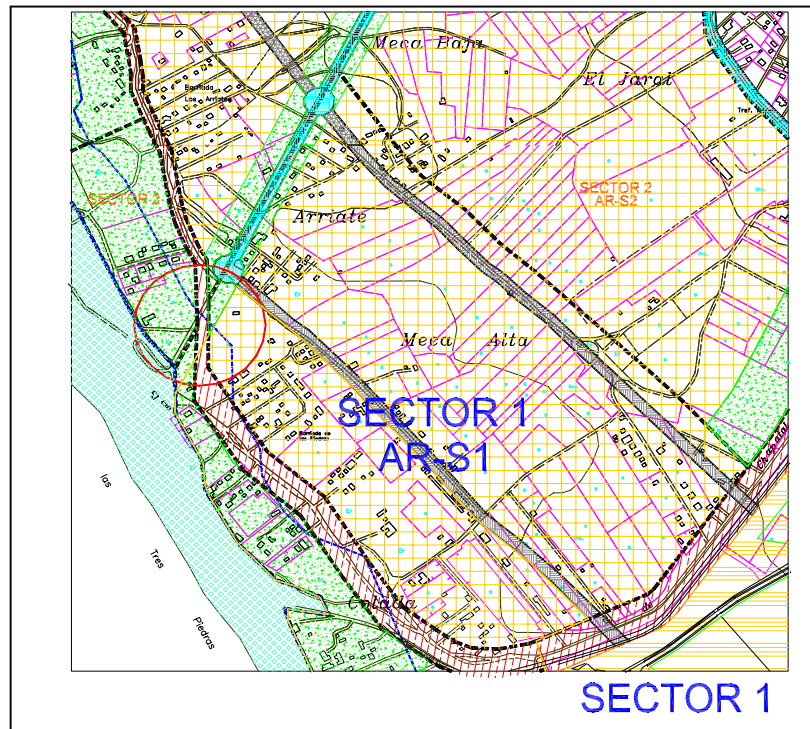
Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SECTOR 1** **TRES PIEDRAS**



DENOMINACION	SUS-AR.S1	LOCALIZACION	Tres Piedras	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	627.807,0 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	71.383,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	556.424,0 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	150.673,0 m2
USOS COMPATIBLES	Residencial Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 900 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS 1800			DENSIDAD TURISTICA EQUIVALENTE	80 Plazas/Ha

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, y se decidirá si se desea o no incluir las existentes en la nueva ordenación.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S1 0,24

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 1 TRES PIEDRAS**

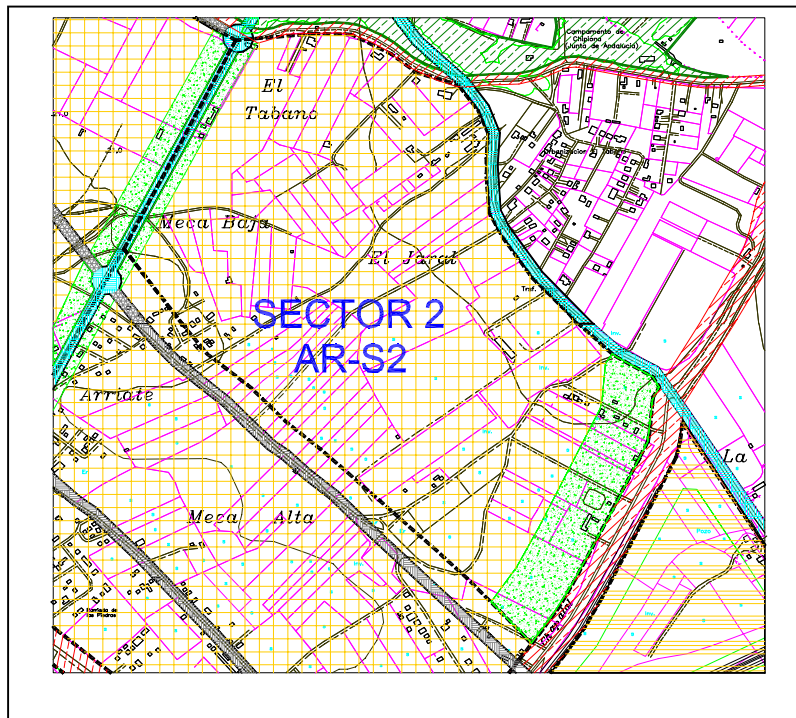
DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector, así como las conexiones: hacia el sur con el viario de Costa Ballena, hacia el norte con el sector 2 y hacia el este con dos penetrantes desde la carretera de Rota que acabarán en áreas de aparcamientos vinculadas a la playa.
- b) Los Sistemas Generales adcritos al sector pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 71.383 m².
- c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) La zona de protección Marítimo Terrestre estará afectada por las disposiciones de la Ley de Costas.
- e) Sobre el Dominio Publico Hidraulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extraccion de áridos.
- f) En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación. g)
- De los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, al menos 56.000 m² de estos deberán localizarse en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. Las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona. La alteración de esta zona verde local, referida en el párrafo anterior, sólo podrá realizarse mediante Revisión del Planeamiento General.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- h) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 15% de la superficie lucrativa se asigne a residencial unifamiliar aislada, un máximo del 15% a edificación compacta. un 20% se dedicará a terciario hotelero. En la zona de influencia marítimo terrestre no podrá sobrepasarse las 3 plantas de altura (B + 2). Las edificaciones que se sitúan en la primera franja de edificaciones se destinarán a alojamiento turístico.
- i) Las alturas en vivienda unifamiliar serán de 2 plantas, con 6m hasta cara inferior del último forjado. En vivienda en edificación compacta, serán de 4 plantas, con 12m hasta cara inferior del último forjado.
- j) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.
- k) Parcela mínima en edificación unifamiliar , 750 m²; en edificación multifamiliar, 250 m²; en edificación compacta, 7.500 m².

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 2 MECA BAJA



DENOMINACION	SUS-AR.S2	LOCALIZACION	Meca Baja	DESARROLLO	Plan Parcial				
SUP. TOTAL DEL AMBITO	631.124,5 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	98.940,2 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	532.184,4 m2				
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	151.469,8 m2				
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2				
INTENSIDAD DE USO	<table><tr><td>Nº MAX VIVIENDAS</td><td>1525</td></tr><tr><td>Nº MAX PLAZAS HOTELERAS</td><td></td></tr></table>					Nº MAX VIVIENDAS	1525	Nº MAX PLAZAS HOTELERAS	
Nº MAX VIVIENDAS	1525								
Nº MAX PLAZAS HOTELERAS									

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO

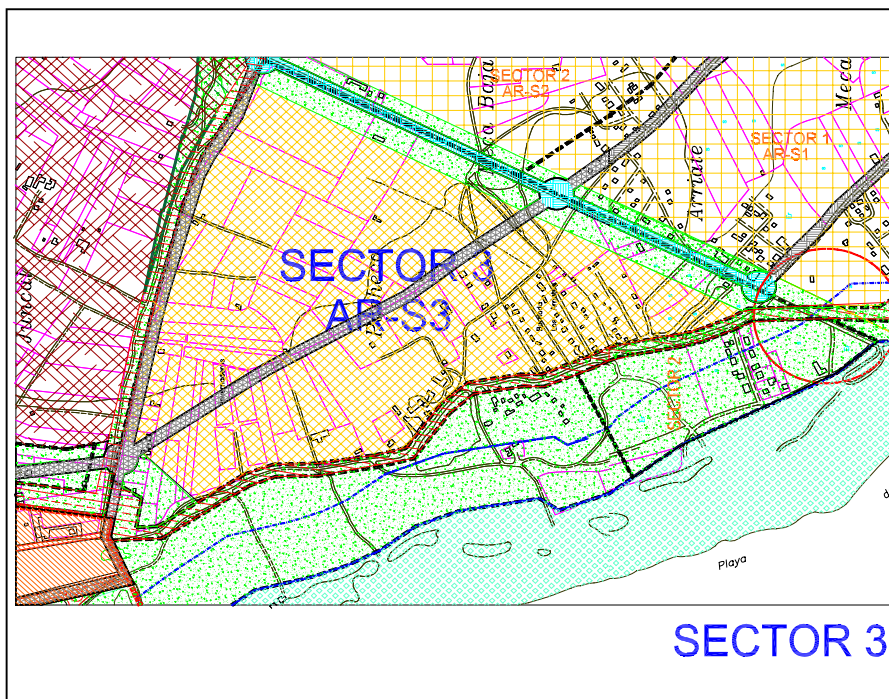
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S2 0,24

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 2	MECA BAJA
--	------------------

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Serán vinculantes los viarios que bordean al sector.
- b) Los Sistemas Generales adscritos al sector lo son interiores al sector en una cuantía de 35.056,17 m² y pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 58.463,65 m².
- c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extracción de áridos.
- e) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SECTOR 3** **CAMARON**



DENOMINACION	SUS-AR,S3	LOCALIZACION	Camarón	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	523.390,0 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	138.073,3 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	385.316,7 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	115.595,00 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional y Residencial	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,22 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 750 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS 1500				

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S3 0,22

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 3	CAMARON
--	----------------

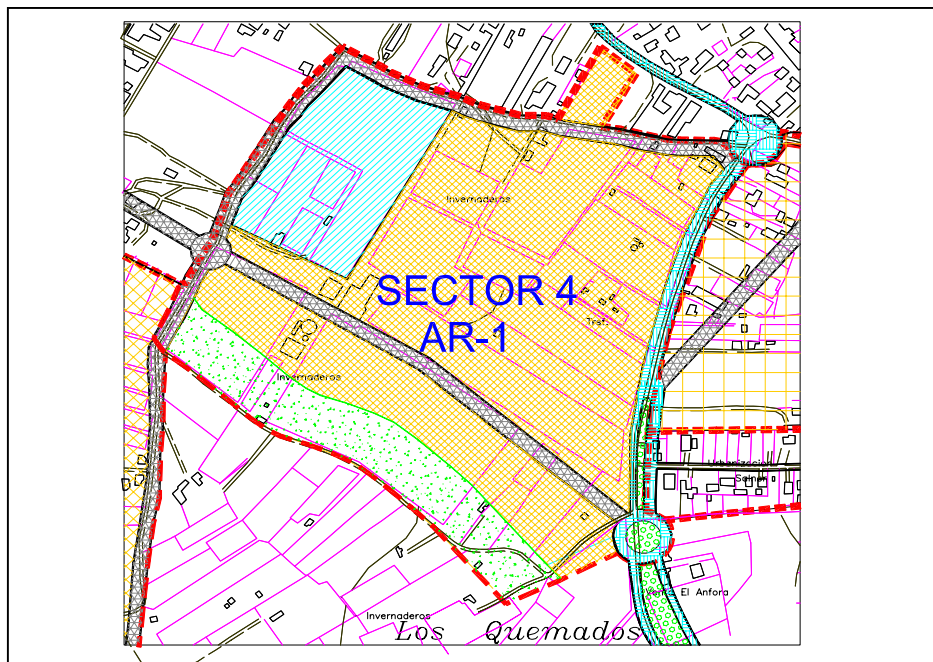
DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- | |
|--|
| <p>a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean y atraviesan al sector.</p> <p>b) Los Sistemas Generales adcritos al sector son interiores al mismo pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 138.073,3 m².</p> <p>c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.</p> <p>d) Sobre el Dominio Publico Hidraulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:</p> <p>1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.</p> <p>2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural. - Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas. - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas. <p style="margin-left: 20px;">- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.</p> <p style="margin-left: 20px;">- Extraccion de áridos.</p> <p>e) En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">- De</p> <p>los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, al menos 35.000 m² de estos deberán localizarse en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. Las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona. La alteración de esta zona verde local, referida en el párrafo anterior, sólo podrá realizarse mediante Revisión del Planeamiento General.</p> |
|--|

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- | |
|---|
| <p>e) Los espacios libres de Plan de Parcial se situarán al norte y sobre todo con el fondo de contacto de este sector con la zona de La Laguna, que acogerá al menos un 50% de estos espacios libres, con independencia de lo establecido en el apartado d).2. de las determinaciones vinculantes.</p> |
|---|

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SECTOR 4** **LOS QUEMADOS**



DENOMINACION	SUS-AR.1	LOCALIZACION	Los Quemados	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	287.871,0 m2	SUP. S.G.s	95.000,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	192.871,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	129.542,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0,450
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 1258 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 0,45

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 4 LOS QUEMADOS

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

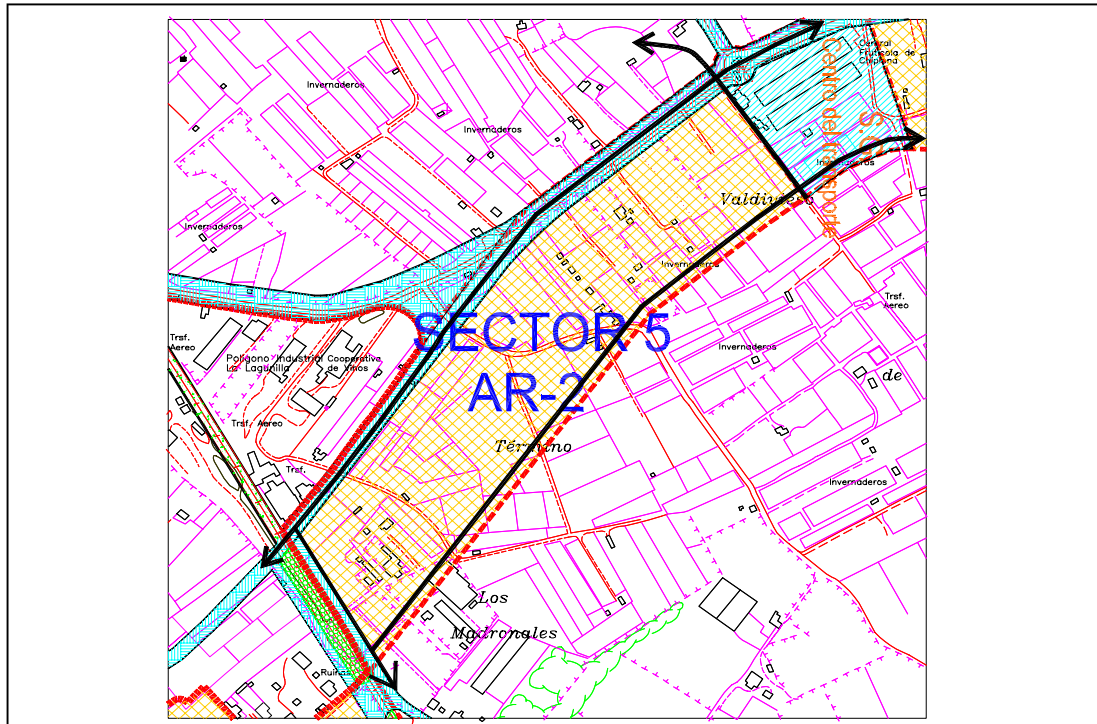
- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y las conexiones con los sectores colindantes, así como la conexión por el centro del sector de la calle Morena con la carretera de Rota.
- b) Se reservan 42.000 m² para Sistema General de Equipamientos de uso Deportivo, y 53.161,6 m² para el Sistema General de Espacios Libres, en la colindancia con los espacios no urbanizables de uso agrícola y sin ninguna vía que atraviere el Sistema, pues estos espacios libres tendrán las características indicadas en la normativa para la protección del hábitat del camaleón.
- c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.- Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.- Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.
- e) El 25,5% del aprovechamiento objetivo deberá destinarse a vivienda bajo algún tipo de protección pública.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- f) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 5% de la superficie lucrativa se asigne a residencial unifamiliar aislada, un máximo del 55% a edificación compacta. No obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ningún caso el aprovechamiento homogeneizado total. La edificación compacta se situará en la zona norte, la unifamiliar pareada o en hilera en el centro y la vivienda unifamiliar aislada en la zona sur, en el borde del Sistema General de Espacios Libres. Los espacios verdes del plan parcial se agruparán junto al Sistema General Deportivo.
- g) Las alturas en vivienda unifamiliar serán de 2 plantas, con 6m hasta cara inferior del último forjado. En vivienda en edificación compacta, serán de 4 plantas, con 12m hasta cara inferior del último forjado.
- h) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.
- i) Parcela mínima en edificación unifamiliar aislada, 500 m²; en edificación unifamiliar agrupada o en hilera, 250 m²; en edificación compacta, 7.500 m².
- j) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,45; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,90.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SECTOR 5**

MADROÑALES



DENOMINACION	SUS-AR.2	LOCALIZACION	Madroñales	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	192.092,0 m2	SUP. S.G.s	26.630,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	165.462,0 m2
USO CARACTERISTICO	Industrial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	72.400,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0,471
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2 0.4218

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL 0,9804

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 5 MADROÑALES

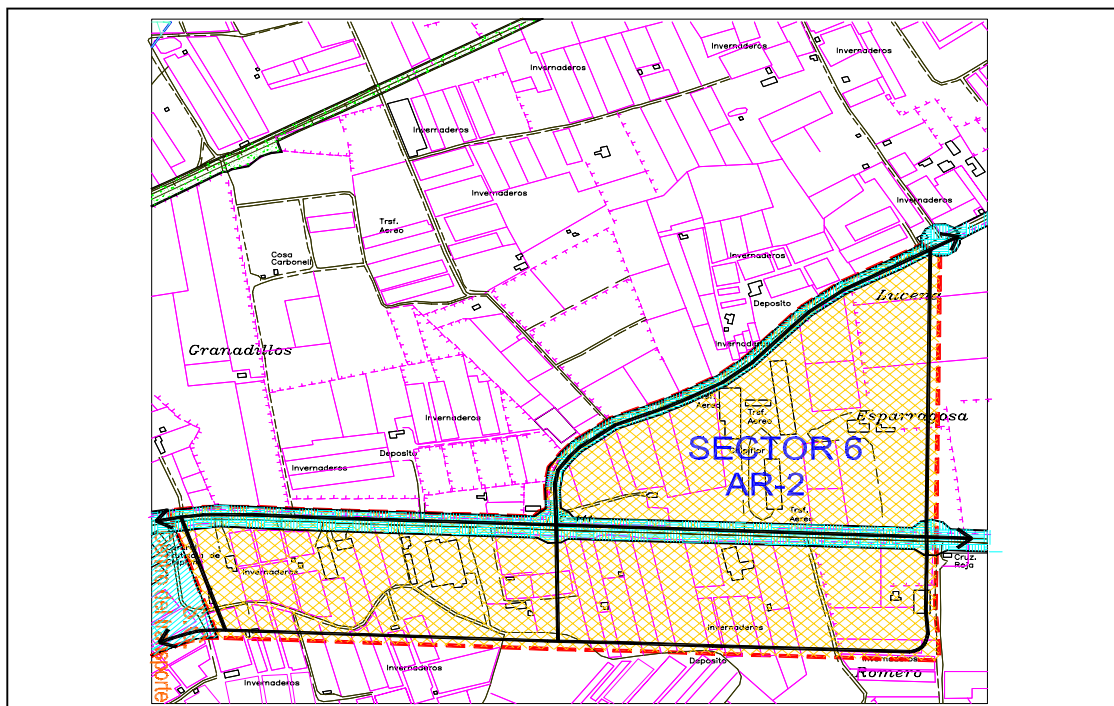
DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y lo comunican con el sector 8, la conexión con la circunvalación y el acceso hacia el puerto. Se separarán los tráficos interiores al sector de los de la carretera con accesos limitados. Asimismo, será vinculante la posición del suelo de sistemas locales de equipamiento, que deberán situarse en el límite con el sector 8. Sobre el borde exterior Sur del sector, colindante con el suelo no urbanizable, se deberá colocar una banda verde arborea de al menos 5 m. de ancho que minimiza el impacto visual entre ambos sectores.
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector. Entendiéndose que el Aprovechamiento del sector se ha deducido con la exclusión de la superficie ocupada por las dotaciones ya existentes y afectados a su destino como son el Mercado Hortofrutícola y la Carretera Comarcal A-480 Chipiona - Sanlúcar.
- c) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.
- d) El Sector deberá contar con sistema de depuración propio o compartido con el sector 6 e independiente del sistema del resto de la población.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- e) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 80% de la superficie lucrativa se asigne a uso industrial y el resto a los usos compatibles; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ningún caso el aprovechamiento homogeneizado total. Los espacios libres que precise el Plan Parcial deberán dedicarse prioritariamente a resolver las colindancias con la vía parque, la carretera de Sanlúcar, y el borde sur con suelo no urbanizable.
- f) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.
- g) Retranqueos: 3m a linderos, 6m a frente en naves aisladas. Se permiten naves adosadas o en hilera.
- h) Parcela mínima en uso industrial, 500 m²; en usos compatibles, 1.000 m²
- i) La reserva de Sistemas Generales se dedicará a atención al transporte y servicios de almacenamiento y comercialización complementarios
- j) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,5; - Coeficiente de Uso = 0,73; - Coeficiente de Localización = 1,05.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SECTOR 6** **ESPARRAGOSA**



DENOMINACION	SUS-AR.2	LOCALIZACION	Esparragosa	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	360.137,0 m2	SUP. S.G.s	40.602,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	319.535,0 m2
USO CARACTERISTICO	Industrial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	112.950,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0.3920
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION:SEGUNDO CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIOO AR-2 0.4218

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL 0,9804

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 6 ESPARRAGOSA

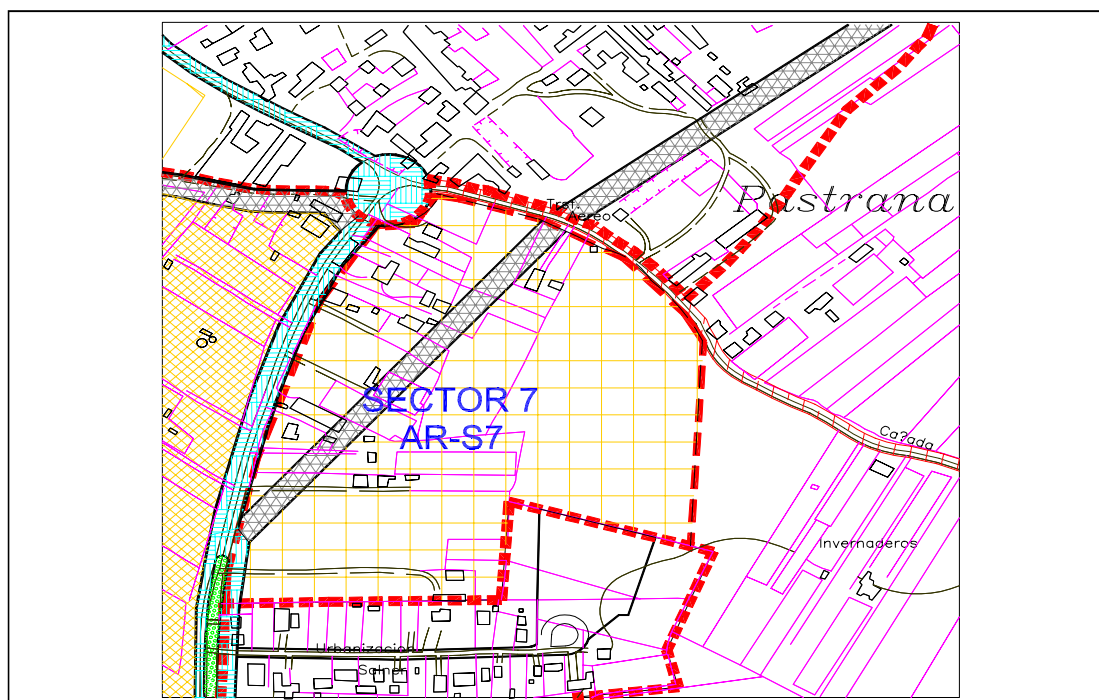
DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y los viarios de relación interior. Se separarán los tráficos interiores de los de la carretera con puntos de acceso limitado. Sobre el borde exterior Sur del sector, colindante con el suelo no urbanizable, se deberá colocar una banda verde arborea de al menos 5 m. de ancho que minimiza el impacto visual entre ambos sectores.
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) Sobre el Dominio Publico Hidraulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extraccion de áridos.
- d) El Sector deberá contar con sistema de depuración propio o compartido con el sector 5 e independiente del sistema del resto de la población.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- e) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 80% de la superficie lucrativa se asigne a uso industrial y el resto a los usos compatibles; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ninguna caso el aprovechamiento homogeneizado total. Los espacios libres se situarán en el borde de la carretera de Sanlúcar y en el borde sur colindante con el suelo no urbanizable. Los usos compatibles se situarán en la zona central.
- f) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.
- g) Retranqueos: 3m a linderos, 6m a frente en naves aisladas. Se permiten naves adosadas o en hilera; en la zona situada al norte de la carretera de Sanlúcar se permitirán naves aisladas, dentro de una ordenación de conjunto.
- h) Parcela mínima en uso industrial, 500 m² en naves adosadas o en hilera, 2.000 m² en nave exenta; en usos compatibles, 1.000 m²
- i) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,5; - Coeficiente de Uso = 0,74; - Coeficiente de Localización = 1,04.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECORIZADO
SECTOR 7
POZO ROMERO**



DENOMINACION	SUS-AR.S7	LOCALIZACION	Pozo Romero	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	92.757,4 m2	SUP. S.G.s	6.975,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	85.782,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	41.741,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario, Turístico y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 393 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO

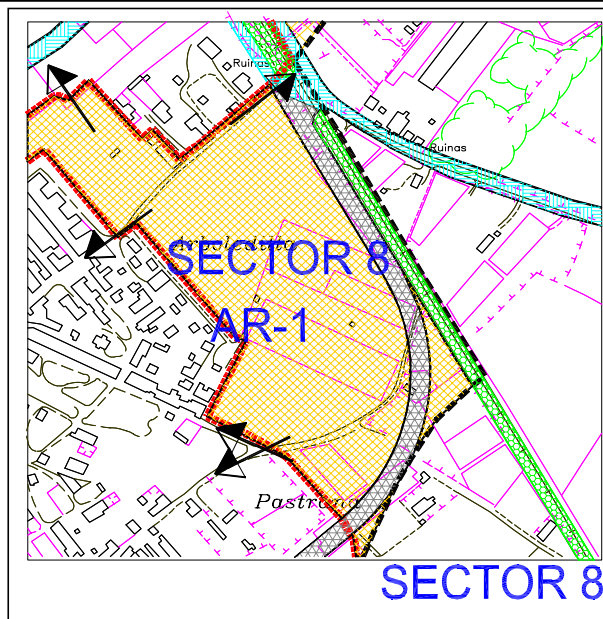
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S7 0,45

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 7	POZO ROMERO
--	--------------------

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Serán vinculantes los viarios que bordean al sector y que lo atraviesan de Este a Oeste como se refleja en la ficha.
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) Sobre el Dominio Publico Hidraulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extraccion de áridos.
- d) Será obligatorio la ejecución del sistema general viario que atraviere el sector.
- e) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 8 ARBOLEDILLA**



DENOMINACION	SUS-AR.2	LOCALIZACION	Arboledilla	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	116.055,0 m2	SUP. S.G.s	13.203,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	102.852,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Pública	EDIFICABILIDAD MAXIMA	52.225,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional e Industrial	SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0.45
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS		508		

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 0.45

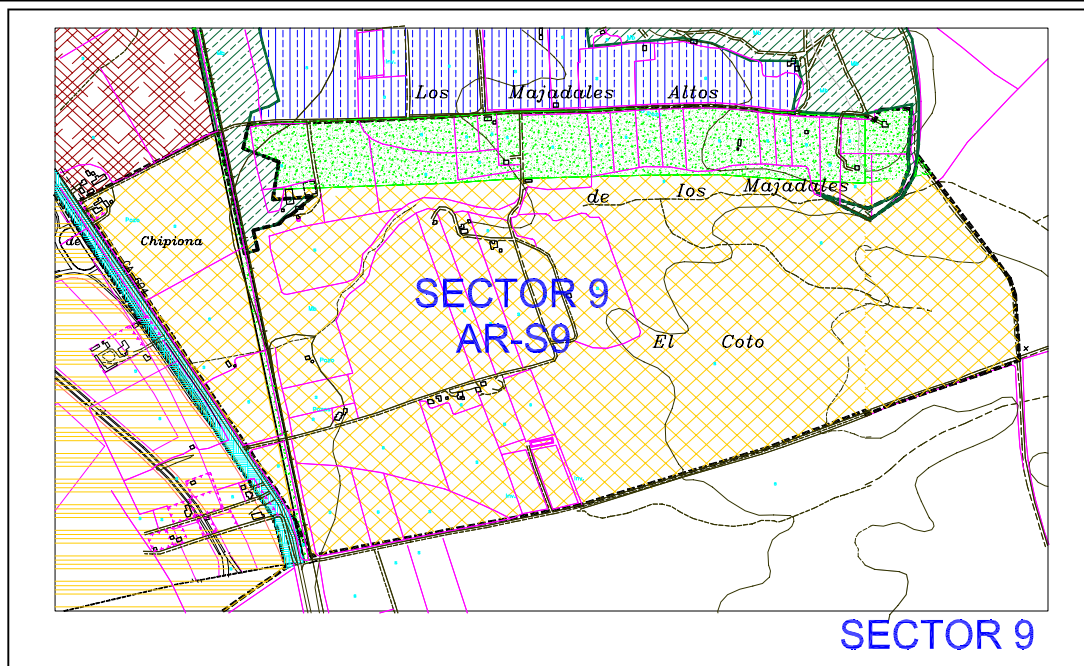
**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 8 ARBOLEDILLA****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL**

- a) Se señala como viario vinculante, el vial principal que atravesando al sector conecta de forma directa con las Avenidas de Jerez y Constitución con la unidad de ejecución nº 7. Serán vinculantes así mismo las conexiones indicadas gráficamente entre la Avenida de la Vía Lactea, el Este del sector y la Avenida de Cristobal Colon y la Avda. de la Constitución.
- b) Los Sistemas Generales son interiores al sector en una cuantía de 13.203 m².
- c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
- 2.-Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.
- d) Será obligatorio la ejecución del sistema general viario que se incluye en el ámbito del sector.
- e) El 40% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública. Se tratará de dar continuidad al eje verde formado en las Unidades de Ejecución 2,3,4 y 5.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,45; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,89.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 9 **MAJADALES**



DENOMINACION	SUS-AR.S9	LOCALIZACION	Majadales	DESARROLLO	Plan Sectorización
SUP. TOTAL DEL AMBITO	935.392,7 m2	SUP. S.G.s	151.226,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	784.166,7 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico Terciario	INICIATIVA	Pública/Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	93.539,3 m2
USOS COMPATIBLES	Servic. Terciario Dotacional Indust. Cat. 1 y 2	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1 m2/m2

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SECTOR 9 MAJADALES

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

b) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:

1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. 2.-

Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones: -

Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Extracción de áridos.

c) No se permite el uso residencial.

d) Sistemas Generales imputables al desarrollo:

1.- Conducción en proporcionalidad al aprovechamiento de las aguas pluviales hasta su desembocadura al mar. 2.-

Conducción hasta la EDAR y participación en los costes de construcción y mantenimiento de la EDAR en la proporcionalidad de sus aprovechamientos.

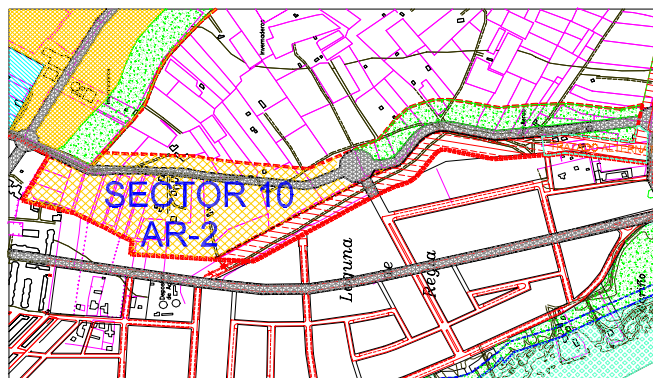
3.- Los costes derivados de las modificaciones que deban llevarse a cabo en las vías de comunicación existentes, infraestructuras, suministros, ..., etc. que tengan que realizarse como consecuencia de la implantación del sector y en la proporcionalidad de sus aprovechamientos.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Se integrará la comunicación a ambos lados de la vía parque en los objetivos de ordenación, así como la comunicación con el Plan Parcial en ejecución de La Ballena y los desarrollos en marcha en el municipio de Rota.

f) Se establece la posibilidad de redacción de un Plan de Ordenación Intermunicipal con Rota para las zonas limítrofes con este sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 10 **TRAS REGLA**



SECTOR 10

DENOMINACION	SUS-AR.2	LOCALIZACION	TRAS REGLA	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	144.060,0 m2	SUP. S.G.s	34.170,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	109.890,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	57.624,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0.40
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 510 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2	0.4218
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL		0,9804

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR 10
TRAS REGLA	

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Se considerarán vinculantes las vías de conexión indicadas entre los sectores 3 y 4.
- b) Los Espacios Libres de Sistema General discurrirán paralelos a la vía pecuaria con una superficie de 25.195 m². Se incorporan como Sistema General, además de los espacios libres la adquisición de los terrenos correspondientes al trazado alternativo de la vía pecuaria en su tramo final de conexión con el camino de la Tapia en una cuantía de 8.975 m².
- c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.-Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.
- El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

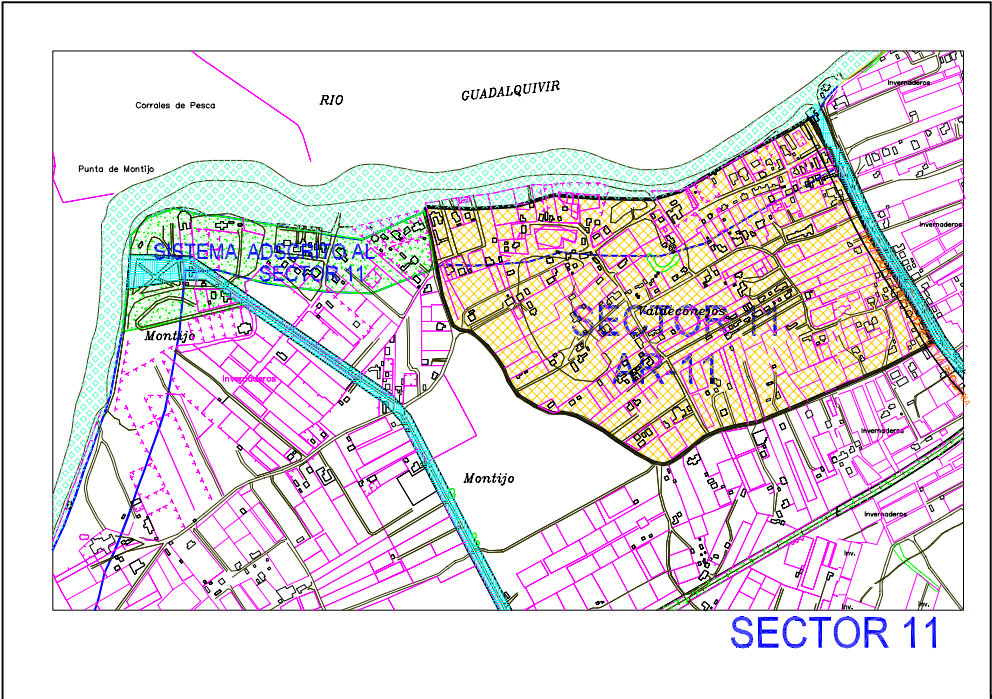
DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- e) Los espacios verdes del plan parcial se situarán en la zona este, en la colindancia con los espacios no urbanizables de uso agrícola y en continuidad con el eje verde de la Unidad de Ejecución 10 y el sector 4, y cumplirán los requisitos exigidos para la conservación del hábitat del Camaleón. La plantación de los espacios libres de Sistema General colindantes con la vía de conexión con el sector 3 deberán recibir un tratamiento idéntico al que se le da a la vía pecuaria colindante.
- f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,4; - Coeficiente de Uso = 1,05; - Coeficiente de Localización = 0,90.
- j) El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con un anexo o separata en el que se contemple el trazado alternativo propuesto de la vía pecuaria, donde se contenga:
- Cartografía a Escala 1:10.000 de la Vía Pecuaria de la Tapia y su trazado alternativo.
 - Coordenadas U.T.M. (uso 30) de los puntos que redefinan el nuevo trazado.
 - Disponibilidad de los terrenos: Certificación catastral descriptiva y gráfica, Escrituras y Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento.
 - Relación de titulares afectados con los datos necesarios para realizar las notificaciones.
- Esta Documentación deberá ser evaluada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva. Debiendo realizarse la información pública de la modificación del trazado alternativo junto con la del Plan o Proyecto correspondiente.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 11

VALDECONEJOS



DENOMINACION	SUS-AR.S11	LOCALIZACION	Valdeconejos	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	387.383,0 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	71.254,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	316.129,0 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	92972,00
USOS COMPATIBLES	Residencial, Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 620				
	Nº MAX PLAZAS HOTELERAS 927				

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S11 0.24
---------------------------------	---

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 11	VALDECONEJOS
---	---------------------

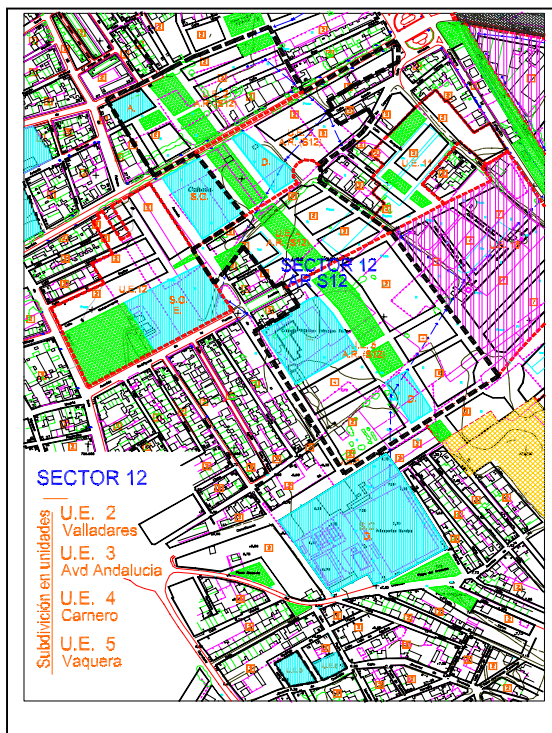
DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

- a) Se vinculan Espacios Libres de Sistemas Generales adcritos al sector por cuantía de 71.254 m², correspondiendo 63.087 m² a espacios libres y 8.167 m² de viales en la Punta de Montijo además de las cargas por las conexiones a los Sistemas Generales de infraestructuras necesarias al sector tanto de ; energía eléctrica, telefonía, alcantarillado (depuración) y eliminación de aguas pluviales, suministro de agua y red general de comunicaciones, que implicará la adquisición de los terrenos afectados por el trazado alternativo de la vía pecuaria. Infraestructuras que corren íntegramente a cargo del sector.
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.
- d) La zona de 100 mts., de servidumbre de protección, deberá destinarse a Espacios Libres, según prescribe la Ley de Costas, por lo que los Sistemas Locales de Espacios Libres deberán abarcar al menos la totalidad de este espacio.
En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.
- e) La edificación deberá realizarse conforme a la tipología constructiva de las zonas rurales con alturas máximas de dos plantas (B + 1).
- f) Hasta que el suelo no esté ordenado no se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas, ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o presenten indicios racionales de pretender su conservación en parcelaciones urbanísticas.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- g) Se reservará un número del 10% para las plazas turísticas, entendiendo por tal: La incluida en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto los calificados como Campamentos.
- Las viviendas con fines de alojamiento temporal equivaldrán a 3 plazas/habitante.
- h) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.
- i) Parcela mínima en edificación unifamiliar aislada, 300 m²; en edificación unifamiliar agrupada o en hilera, 200 m²; en edificación compacta, 2.000 m².
- j) El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con un anexo o separta en el que se contemple el trazado alternativo propuesto de la vía pecuaria, donde se contenga:
- Cartografía a Escala 1:10.000 de la Vía Pecuaria de la Reyerta y su trazado alternativo.
 - Coordenadas U.T.M. (uso 30) de los puntos que redefinan el nuevo trazado.
 - Disponibilidad de los terrenos: Certificación catastral descriptiva y gráfica, Escrituras y Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento.
 - Relación de titulares afectados con los datos necesarios para realizar las notificaciones.
- Esta Documentación deberá ser evaluada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva. Debiendo realizarse la información pública de la modificación del trazado alternativo junto con la del Plan o Proyecto correspondiente.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 **U.E. 2, 3, 4 Y 5**



**DETERMINACIONES
VINCULANTES A LA
ORDENACIÓN**

Estándares Mínimos

Zona Verde	17.302,00 m ²
Docente	8.496,00 m ²
Deportivos	4.248,00 m ²
Comercial	1.416,00 m ²
Social	2.832,00 m ²

DENOMINACION	SUO-AR.S12	LOCALIZACION	Entorno Urbano	DESARROLLO	Ordenado
SUP. TOTAL DEL AMBITO	142.646,0 m²	SUP. S.G.s ADSCRITOS	0,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s)	142.646,0 m²
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	75.275,1 m²
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Industrial - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,499 m²/m²
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS		708		

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, y se decidirá si se desea o no incluir las existentes en la nueva ordenación.

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

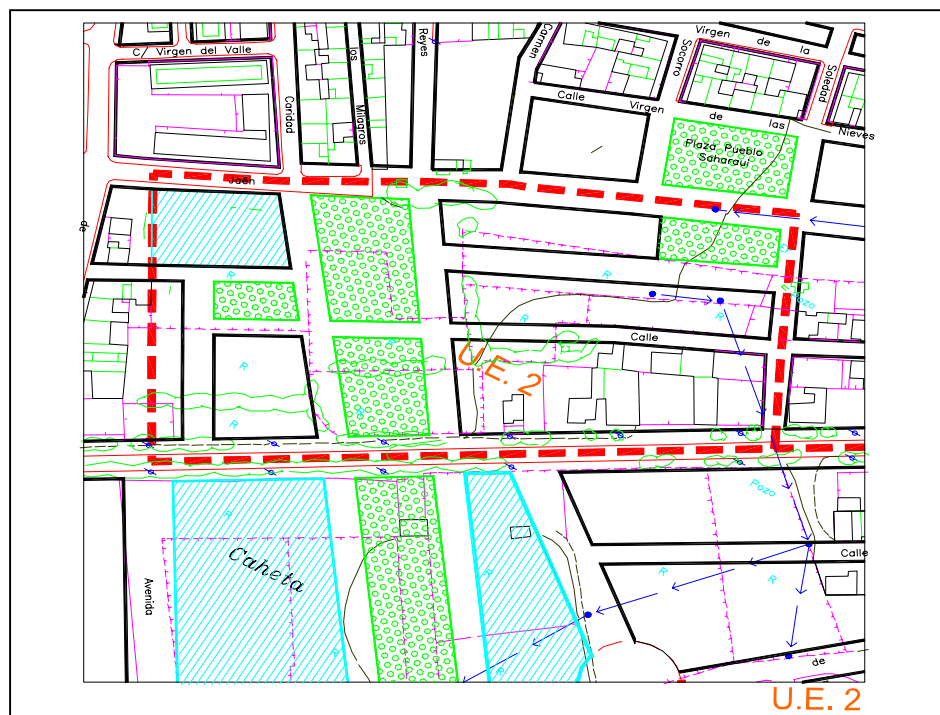
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S12 0,499

a) Se dividen el Sector A en cuatro unidades de Ejecución de desarrollo independiente donde en cada una de ellas se establecen los parámetros que han de regularlas, así como los procedimientos de desarrollo urbanístico.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

c) La Estructura del Corredor Verde será invariable tanto en sus dimensiones como en su trazado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	Valladares	AREA DE REPARTO	A.R. S12	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	29.476,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	29.476,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	147
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º - 5º industrial dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,499
CESIONES DOTACIONES LOCALES	1.745,0 m2	CESIONES VERDE LOCAL	4.821,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	8.434,0 m2	1,4	11.808,0 m2	1	11.808,0
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	3.126,0 m2	1,4	4.376,0 m2	0,7	3.063,0
TOTAL	11.560,0 m2		16.184,0 m2		14.871,0
					0,504

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

944

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO SECTOR 12 U.E. 2 - A.R. S12 VALLADARES

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la estructura del corredor verde en dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

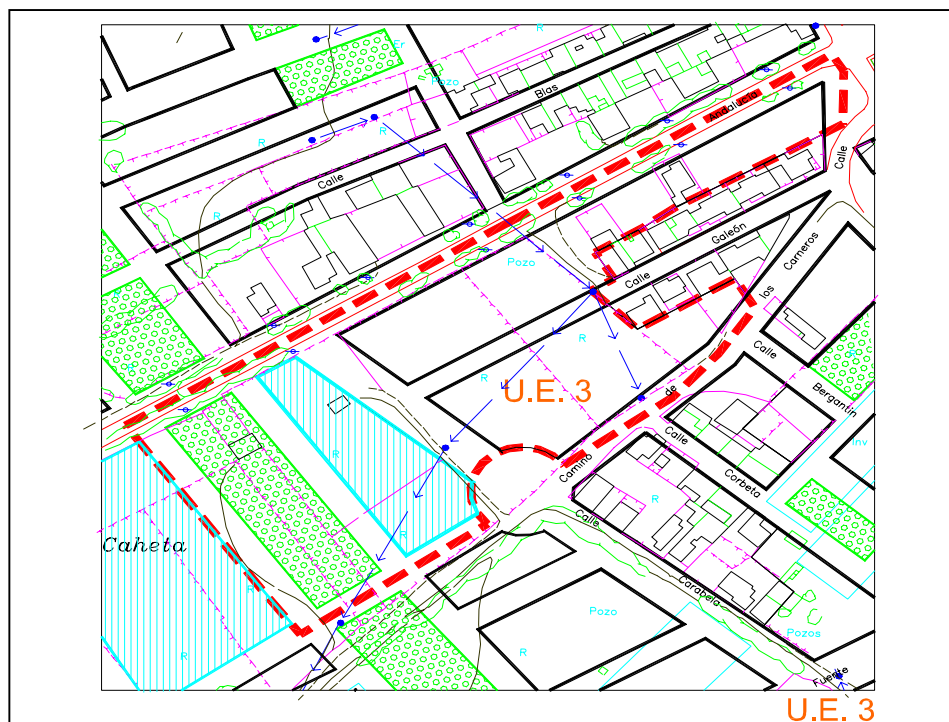
C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 25 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 3 - A.R. S12 AVENIDA DE ANDALUCIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	Avda Andalucía	AREA DE REPARTO	A.R. S12	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	24.410,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	24.410,0 m2
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	122
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º - 5º- Industrial - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,499
CESIONES DOTACIONES LOCALES	2.922,0 m2	CESIONES VERDE LOCAL	2.991,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	6.614,0 m2	1,4	9.260,0 m2	1	9.260,0	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	2.967,0 m2	1,4	4.154,0 m2	0,7	2.907,7	
TOTAL	9.581,0 m2		13.414,0 m2		12.167,7	0,498

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO SECTOR 12 U.E. 3 - A.R. S12 AVENIDA DE ANDALUCÍA
--

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

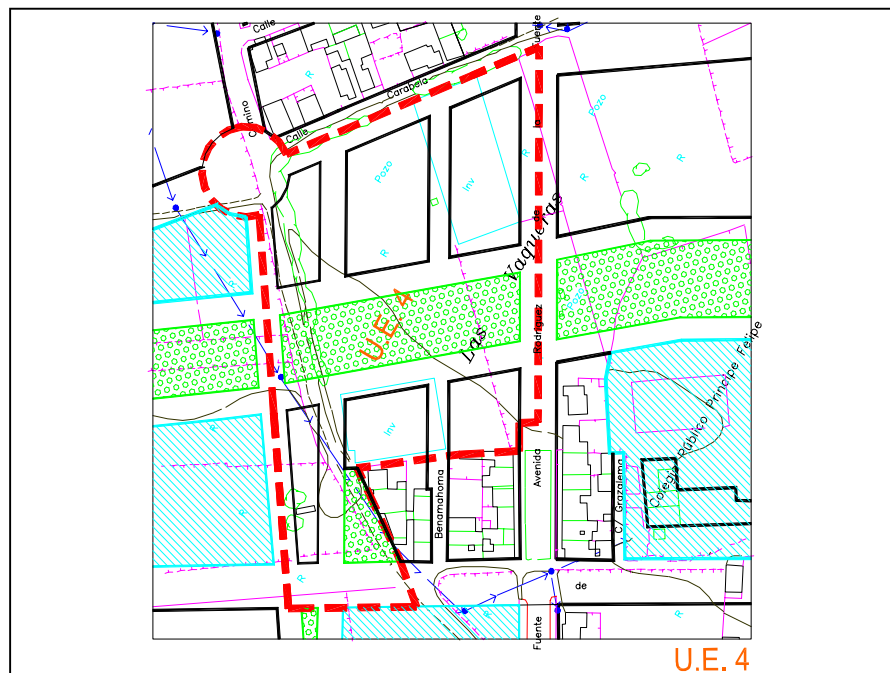
D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 23 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 4 - A.R. S12**

CARNERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	Carnero	AREA DE REPARTO	A.R. S12	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	23.272,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	23.272,0 m2
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	116
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º - 5º- Industrial - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,499
CESIONES DOTACIONES LOCALES	0,0 m2	CESIONES VERDE LOCAL	3.979,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	8.071,0 m2	1,4	11.300,0 m2	1	11.300,0	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	429,0 m2	1,4	600,0 m2	0,7	420,0	
TOTAL	8.500,0 m2		11.900,0 m2		11.720,0	0,503

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO SETOR 12 U.E. 4 - A.R. S12 CARNERO

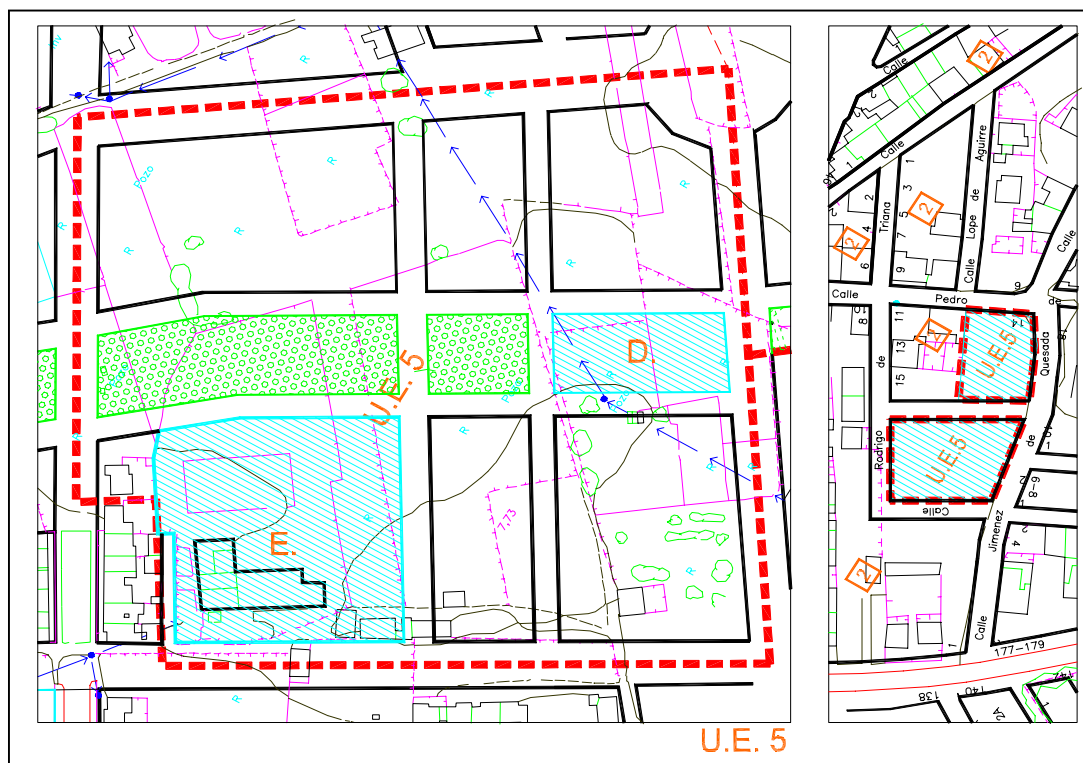
CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

- | |
|--|
| <p>A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificadas o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.</p> <p>B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.</p> <p>C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.</p> |
|--|

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 5 - A.R. S12 **VAQUERAS**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	Vaqueras	AREA DE REPARTO	A.R. S12	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	65.488,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	65.488,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	323
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Industrial - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,499
CESIONES DOTACIONES LOCALES	14.086,0 m2	CESIONES VERDE LOCAL	5.511,0m²	ORDENANZA	2 y 4

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	15.333,0 m2	1,4	21.466,2 m2	1	21.466,2	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	5.111,0 m2	1,4	7.155,4 m2	0,7	5.008,8	
ZONA 4: EDIFICACION EN HILERA	6.874,0 m2	0,75	5.155,5 m2	1,15	5.928,8	
TOTAL	27.318,0 m2		33.777,1 m2		32.403,8	0,495

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO SECTOR 12 U.E. 5 - A.R. S12 VAQUERAS

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

- | |
|---|
| <p>A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningún caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.</p> <p>B. La edificación será: 1.- Edificación en manzana cerrada, zona 2, y se estará a las normas particulares que al respecto se establecen en el Capítulo III del Título X del Planeamiento. 2.- Ciudad jardín, Edificación en hilera, zona 4, con ordenación libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianeras vistas y manteniendo los retranqueos que se fijan.</p> <p>C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.</p> <p>D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 58 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.</p> <p>E. La parcela dotacional se destinará al uso de "Colegio", uso al que se destina actualmente.</p> |
|---|

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

ANEXO 3 – REGLAMENTO DEL RMDV DE CHIPIONA



Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda

BASES QUE REGULAN LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN CHIPIONA

Base 1: Objetivo, finalidad y contenido

1.- Las presentes bases tienen por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Chipiona, con el fin de:

- a) Proporcionar información actualizada que permita al Ayuntamiento de Chipiona y a la Comunidad Autónoma de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia prevén mediante los Planes Municipales de Vivienda.
- b) Fijar los mecanismos de selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas protegidas con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/ 2005 de 11 de Noviembre y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Las Viviendas Protegidas a que se refieren las presentes bases son las calificadas como tal por la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de que el Registro Municipal de Demandantes pueda servir para la gestión de promociones de viviendas acogidas a otros regímenes de protección.

3.- Deberán inscribirse en el Registro, tal y como se contempla en la Orden del 1 de Julio de 2.009 que tiene como objetivo regular el procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegidas. Los datos incluidos serán los que aporta el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración.

4.- El Ayuntamiento de Chipiona comunicará la constitución del Registro y su régimen de funcionamiento a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que emitirá visto bueno sobre el mismo y procederá a su publicación en la WEB de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Así mismo se publicará en la página WEB del Ayuntamiento de Chipiona.

Base 2: Ámbito y estructura del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Chipiona

1.- El Registro tiene carácter municipal, siendo gestionado por la Delegación de Viviendas y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona.

2.- La base de datos del Registro Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona se podrá a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que coordinará y pondrá en relación los distintos registros en una base de datos única.



*Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda*

Base 3: Solicitud de Inscripción:

La solicitud en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida se puede realizar en la Delegación de Viviendas del Ayto. de Chipiona, así como en la Empresa municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona (Caepionis S.L), sita en Plaza Juan Carlos I, S/N.

1.- La solicitud podrá presentarse por personas a título individual, o como miembros de una unidad familiar o unidad de convivencia, sin que pueda estar incluida una persona en más de un inscripción. En cualquier caso, deberá coincidir la adjudicación de la vivienda que se realice con la inscripción registrada.

2.- La solicitud deberá incluir una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar o en su caso, y al menos los siguientes datos de cada uno de los miembros:

- a) Nombre y Apellidos.
- b) Sexo
- c) D.N.I, o en su caso documento identificativo.
- d) Grupo de especial protección en el que en su caso incluya, de conformidad con los establecidos en los planes andaluces de vivienda, y documentación justificativa.
- e) Fecha de nacimiento.
- f) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
- g) Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
- h) Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese presentado.
- i) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
- j) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.
- k) Necesidad de una vivienda adaptada.

3.- La solicitud implica la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social, y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras. Asimismo conllevará la autorización al órgano gestor para verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes y recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General de Catastro, así como otras que puedan autorizarse.

4.- La solicitud irá dirigida al Ayuntamiento de Chipiona a través de su Delegación de Vivienda o de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo.



*Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda*

El solicitante podrá también presentar su solicitud en otros dos municipios en los que tenga interés en residir.

5.- Cuando alguno de los miembros que integran una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial. Esta circunstancia se comunicará a ambas partes y la inscripción inicial se cancelará provisionalmente y no podrá ser seleccionada para un proceso de adjudicación en tanto se modifique o ratifique su composición.

Base 4: Inscripción

La inscripción en el Registro se practicará una vez completada la documentación y verificada por la Delegación de Viviendas y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (Caepionis S.L).

La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el plan vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda.

Estos grupos de acceso clasificarán a los demandantes:

1. En función de sus ingresos.
2. Pertenencia a grupos de especial protección.
3. Preferencias sobre el régimen de tenencia.

Los demandantes inscritos tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

También podrán establecer cupos según la superficie de la vivienda que requiera la composición y circunstancias familiares de los demandantes.

Base 5: Modificación y actualización de datos

1.- Los demandantes están obligados a comunicar al Registro Municipal de Demandantes de Chipiona, adjuntando la documentación necesaria, las modificaciones de los datos que hubieren aportado anteriormente que hagan referencia a lo dispuesto en la solicitud de inscripción, en el plazo de tres meses desde que estas modificaciones hayan tenido lugar. También podrán comunicar y se incorporarán al registro, otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando éstos supongan una variación inferior al 10 por ciento sobre los inicialmente declarados.

2.- El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a:

- a) La pérdida de la antigüedad del demandante en la inscripción en el plazo de tiempo que medie ante la falta de comunicación y su subsanación.



*Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda*

3.- Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Ayuntamiento de Chipiona, a través de su Delegación de Vivienda y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (Caepionis S.L), de oficio, podrá solicitar periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro, comunicando esta circunstancia al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.

4.- La inscripción en el Registro no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que se adquiriera la condición de adjudicatario.

Base 6: Período de vigencia de la inscripción y cancelación en el registro.

1.- La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años. En los tres meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

El Registro comunicará esta circunstancia a los demandantes inscritos en el tercer trimestre del tercer año.

2.- Procederá la cancelación de la inscripción en el registro por las siguientes causas:

- a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que hubiere procedido a la renovación.
- b) Resultar el demandante adjudicatario definitivo de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la formalización de contratos de arrendamiento o de compraventa, o adjudicación en caso de cooperativas. Supondrá baja provisional la inclusión en una relación de adjudicatarios seleccionados.
- c) A petición del interesado.
- d) Cuando los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.
- e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatario en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la última oferta que le fue presentada.

3.- La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.



*Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda*

Base 7: Adjudicación de vivienda protegida:

La adjudicación de viviendas protegidas se realizará entre los demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Chipiona. Deben cumplir los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate, y los cupos en su caso se hubieran establecido. La adjudicación se realizará mediante sorteo público en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, ante el Secretario de la corporación municipal entre todos los demandantes que cumplan con los requisitos establecidos para cada programa.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia, estos tendrán prioridad.

Base 8: Procedimiento:

1.- El procedimiento a seguir, es como se ha indicado en la base 7 por sorteo público ante el Secretario de la corporación, siendo el lugar el Salón de Plenos del Ayuntamiento. Debiendo reunir los demandantes los requisitos exigidos. A cada solicitante se le asignará una bola con un número que coincidirá con el número de registro en el programa de demandantes (RMDVP). Siendo dicho número el que entrará en el sorteo. El Secretario antes de proceder al sorteo, comprobará que efectivamente están todas las bolas con el número asignado a los demandantes que reúnen los requisitos e igualmente comprobará las bolas que han salido seleccionadas en dicho sorteo, tanto para la adjudicación de la vivienda como para la lista de suplentes.

Dicho sorteo se realizará cada vez que el Ayuntamiento lo estime, siempre y cuando haya viviendas ofertadas para tal fin.

Una vez concluido el sorteo y todo el proceso que conlleva. El Ayuntamiento publicará el listado con los adjudicatarios y suplentes de las viviendas en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, la página Web Municipal, el BOP y en un diario de máxima tirada.

2.- Obtenida la calificación provisional de vivienda protegida en el ámbito municipal de Chipiona, el promotor solicitará al Registro Municipal de Demandantes la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada.

3.- En el Plazo de 30 días, el Registro comunicará al promotor una relación ordenada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados mediante sorteo, una vez verificada su aceptación.

La persona responsable del Registro en el momento de la selección como adjudicatario, emitirá certificación sobre el cumplimiento de éste de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta certificación tendrá una validez de 6 meses en las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes en número al menos igual al de viviendas a adjudicar o superior, y será comunicada a los demandantes seleccionados y a la



Ayto. de Chipiona
Delegación de Vivienda

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que podrá instar al Registro la emisión de la comunicación o facilitar al promotor la relación de adjudicatarios que obtendrá de la base común de datos.

Transcurridos 15 días desde esta nueva comunicación, sin que se haya facilitado la relación solicitada, el promotor podrá adjudicar libremente las viviendas siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso, y se hallen inscritos en el Registro Municipal de Demandantes.

4.- El Promotor podrá proceder a la adjudicación de las viviendas mediante contrato de compraventa o en su caso arrendamiento conforme al apartado anterior.
En caso de que existan renunciaciones o el adjudicatario no dé respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 10 días, éste podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes.

El promotor comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será puesta por el Registro a disposición de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5.- En ningún caso el Registro podrá demandar cantidad alguna al promotor de las viviendas por la realización de las gestiones que suponen el proceso de selección de los adjudicatarios.

6.- La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio pondrá a disposición de los Registros Municipales de Demandantes información sobre las solicitudes y concesiones de calificación provisional de vivienda protegida en Chipiona a fin de que éstos puedan prever las actuaciones que deben realizar para su adjudicación.

Base 9: Excepciones a la obligación de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes.

Se excepcionan de la obligación de adjudicación mediante el Registro Municipal de Demandantes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto la permuta o el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b) Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal.
- c) La adjudicación de viviendas o unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.

El promotor de la actuación presentará la justificación de la excepción y el método con que se adjudicará las viviendas, junto con la solicitud de calificación provisional en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio. La resolución de la citada

calificación provisional supondrá la autorización de la forma de adjudicación propuesta y será comunicada al Registro Municipal de Chipiona.

Base 10: Adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto

La adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto se realizara de conformidad con lo establecido en la Orden por la que se regula el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Base 11: Régimen de protección de datos

1.- Las medidas de seguridad del registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el art. 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de protección de datos de carácter personal.

2.-Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos podrán comunicarse los datos del registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a los afectos indicados en el artículo 1 de esta Orden.

3.- La CVOT pondrá a disposición del Registro Municipal de Demandante la información que conste en sus bases de datos sobre la titularidad de vivienda protegida de los demandantes que soliciten su inscripción en ese Registro.