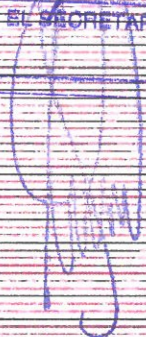
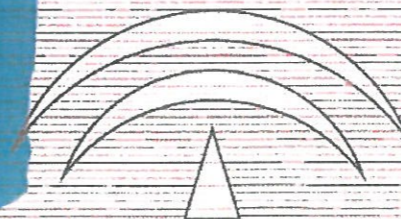


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al Punto 2.2
EL SECRETARIO GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO SAN ROQUE

JULIO DE 2018

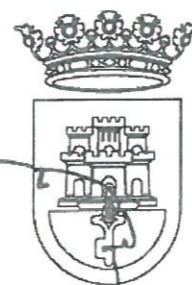


JUNTA DE ANDALUCÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al punto 2.2.
EL SECRETARIO GENERAL,



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
SAN ROQUE
JULIO DE 2018**



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este último Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al Punto 2.2.
 EL SECRETARIO GENERAL,

ÍNDICE

A	Memoria.....	9
1.	Justificación de la Conveniencia y Oportunidad para la Redacción del Plan.....	10
1.1.	Conveniencia para la Redacción del Plan	10
1.2.	Iniciativa para su Redacción y Aprobación.....	11
2.	Objeto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.....	12
2.1.	Consideraciones Generales.....	12
2.2.	Principios Generales que Rigen el Plan	12
3.	El Medio Territorial y Urbano	14
3.1.	Marco Territorial y Municipal.....	14
3.2.	El Medio Físico	15
3.2.1.	Suelo.....	15
3.2.2.	Topografía.....	15
3.2.3.	Hidrología.....	15
3.2.4.	Climatología	15
3.2.5.	Vegetación	15
3.2.6.	Fauna	16
4.	El Planeamiento Territorial y Urbanístico con Incidencia en el PMVS	17
4.1.	El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	17
4.2.	El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar [Cádiz]	17
4.3.	El Plan General de Ordenación Urbana	18
4.4.	La Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.....	18
4.5.	Las Innovaciones al Planeamiento General.....	19
4.6.	El Marco Urbanístico de este Plan.....	19
5.	Estudio Demográfico	20
5.1.	Datos Demográficos Básicos	20
5.2.	Previsiones de Crecimiento de la Población	22
5.3.	Mercado Laboral.....	24
5.4.	Hogares.....	25
5.5.	Indicadores Económicos: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	25

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 en el Punto 2.º 2.º
 EL SECRETARIO GENERAL,

6.	Análisis de la Necesidad de Vivienda de la Población	27
6.1.	General.....	27
6.1.1.	Régimen de Acceso.....	27
6.1.2.	Nivel de Ingresos.....	28
6.1.3.	Grupos de Especial Protección.....	29
6.1.4.	Discapacitados con Necesidad de Vivienda Adaptada.....	30
6.1.5.	Número de Dormitorios.....	30
6.1.6.	Solicitudes en Otros Municipios.....	30
6.1.7.	Resumen del Estado de Tramitación.....	31
6.2.	Modalidades de Acceso a la Vivienda Protegida por ingresos según el Texto Refundido de la Ordenanza Municipal del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.....	31
6.3.	Personas y Colectivos en Riesgo de Exclusión Social	32
6.4.	Situación en Materia de Desahucios.....	32
7.	Análisis del Parque de Viviendas, Oferta y Mercado de Vivienda	33
7.1.	Características Físicas del Parque de Viviendas y Detección de Situaciones de Infravivienda	33
7.1.1.	Antigüedad y Estado de Conservación	33
7.1.2.	Habitaciones por Vivienda	33
7.1.3.	Accesibilidad	34
7.1.4.	Instalaciones y Servicios de los Edificios	34
7.1.5.	Detección de Infravivienda	35
7.2.	Características del Régimen de Tenencia, Titularidad y Uso de las Viviendas	35
7.2.1.	Titularidad de las Viviendas.....	35
7.2.2.	Régimen de Tenencia.....	35
7.2.3.	Tipos de Viviendas según su Uso.....	35
7.3.	Viviendas Deshabitadas o en Desuso	36
7.4.	Vivienda Pública	36
7.5.	Oferta y Mercado de la Vivienda.....	37
7.5.1.	Contexto.....	37
7.5.2.	El Sector Inmobiliario Local.....	38
7.5.3.	Evolución de los Precios de la Vivienda.....	40
7.5.4.	Análisis del Mercado de la Vivienda Libre	43
7.6.	Histórico de Actuaciones Protegidas.....	44
7.7.	Relación y Descripción de los Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo	46
7.8.	Relación y Descripción de los Bienes Patrimoniales Adscribibles a Actuaciones de Vivienda de Titularidad Municipal o de Cualquier Otro Ente Público	47
7.9.	Relación y Descripción de los Alojamientos Transitorios	47
7.10.	Relación de Terrenos o Edificaciones que se Encuentran Inscritos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	47
8.	Estudio de las Actuaciones en el Medio Urbano en Materia de Rehabilitación Residencial y Urbana	48
8.1.	Marco de Actuación.....	48
8.2.	Rehabilitación Residencial	48
8.3.	Rehabilitación Urbana.....	49
9.	Análisis del Planeamiento Urbanístico Respecto a la Incidencia del Mismo en la Satisfacción del Derecho a la Vivienda	50
9.1.	Previsión de Vivienda Protegida en Ámbitos de Planeamiento de Titularidad Pública.....	50
9.2.	Previsión de Vivienda Protegida en Ámbitos de Planeamiento de Titularidad Privada.....	50

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al Punto 2.2.
EL SECRETARIO GENERAL,

9.3.	Resumen de la Capacidad Residencial Protegida	51
10.	Estudio de Otras Planificaciones sobre el Medio Urbano	52
10.1.	Introducción	52
10.2.	La Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado . San Roque Avanza 2020.....	52
10.3.	Programa de Actuación del Área de Rehabilitación Concertada de San Roque 2010-2020	55
10.3.1.	Programa de Vivienda y Suelo	56
10.3.2.	Programa de Rehabilitación del Patrimonio.....	56
10.3.3.	Programa de Mejora de Accesibilidad, Movilidad y Mejoras del Espacio Público.....	56
10.3.4.	Programa de Mejora Medioambiental y de las Infraestructuras.....	57
10.3.5.	Programa de Desarrollo Económico Sostenible e Integración Social.....	57
10.3.6.	Valoración de los Programas del Programa de Actuación del Área de Rehabilitación Concertada y su Sinergia con el PMVS y el PVRA.....	57
11.	Diagnóstico.....	59
11.1.	Introducción.....	59
11.2.	Criterios para la Estimación del Número de Viviendas Protegidas en Función de las Proyecciones de Población.....	59
11.3.	Criterios para la Fijación del Porcentaje de Vivienda Protegida Sujeto al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo	61
B	Programa de Actuación	63
1.	Objetivos y Estrategias	64
1.1.	Objetivos	64
1.1.1.	Objetivos Generales	64
1.1.2.	Objetivos Relacionados con las Actuaciones de Vivienda Protegida.....	64
1.1.3.	Objetivos Relacionados con las Actuaciones de Bienes Patrimoniales	64
1.1.4.	Objetivos Relacionados con las Actuaciones de Mejora Urbana	65
1.2.	Estrategias.....	65
1.2.1.	Estrategias Relativas al Acceso a la Vivienda.....	65
1.2.2.	Estrategias Relativas a la Mejora Urbana	65
1.2.3.	Estrategias Relativas a la Información y Asistencia a la Ciudadanía	65
2.	Plan de Actuación	67
2.1.	Vigencia, Revisión y Fases del PMVS.....	67
2.2.	Actuaciones Previstas sobre Vivienda Protegida	67
2.3.	Actuaciones Previstas sobre Bienes Patrimoniales y Privados	69
2.3.1.	Subprograma de Rehabilitación Residencial.....	69
2.3.2.	Subprograma de Rehabilitación Urbana	70
2.4.	Criterios para la Evaluación Económica.....	70
2.4.1.	Actuaciones de Vivienda Protegida	70
2.4.2.	Actuaciones de Rehabilitación Residencial.....	71
2.4.3.	Actuaciones de Rehabilitación Urbana.....	72
2.5.	Implantación, Desarrollo, Seguimiento y Evaluación del Plan	72
2.5.1.	Desarrollo, Evaluación y Seguimiento del Plan	72
2.5.2.	Indicadores de Gestión.....	73
2.5.3.	Indicadores de Resultado o Impacto	73

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al Punto 2º2.
EL SECRETARIO GENERAL,

C Fichas de Actuaciones..... 74

Programa de Actuaciones de Vivienda Protegida 75

AVP-CMP-02.....76	AVP-MFL-0180	AVP-SRC-0284
AVP-EST-04.....77	AVP-PMY-0181	AVP-SRC-0385
AVP-GDR-01.....78	AVP-SEG-0182	AVP-TGL-0186
AVP-GDR-02.....79	AVP-SRC-0183	AVP-TGL-02.....87

Programa de Actuaciones de Rehabilitación Residencial 88

ARE-CMP-01.....89	ARE-PMY-02.....95	ARE-SRC-07.....101
ARE-GDR-01.....90	ARE-SRC-02.....96	ARE-SRC-08.....102
ARE-GDR-02.....91	ARE-SRC-03.....97	ARE-SRC-09.....103
ARE-MFL-01.....92	ARE-SRC-04.....98	ARE-SRC-10.....104
ARE-MFL-02.....93	ARE-SRC-05.....99	ARE-SRC-11.....105
ARE-PMY-01.....94	ARE-SRC-06.....100	ARE-TGL-02.....106

Programa de Actuaciones de Mejora Urbana 107

ARU-SRC-08.....108	AM-SR.02.....112	AM-SR.06.....116
ARU-SRC-09.....109	AM-SR.03.....113	AM-SR.07.....117
ARU-SRC-16.....110	AM-SR.04.....114	ARU-PMY-06.....118
AM-SR.01.....111	AM-SR.05.....115	

D Plan de Comunicación y Participación 119

1. Objeto y Procedimiento 120

1.1. Objeto.....120	120
1.2. Marco Normativo.....120	120
1.3. Proceso de Participación121	121
1.4. Inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.....121	121
1.5. Cronograma de Fomento de la Participación122	122

2. Difusión y Comunicación..... 123

2.1. Notas de Prensa Municipal.....123	123
2.2. Medios de Comunicación Digital.....123	123
2.3. Redes Sociales123	123

3. Información Pública Legal..... 127

3.1. Exposición Pública del PMVS.....127	127
3.1.1. Tramitación Administrativa del PMVS127	127
3.1.2. Portal de Transparencia128	128
3.1.3. Pronunciamiento de la Consejería Competente128	128
3.2. Relación de Documentación128	128
3.3. Documentos Relacionados con la Tramitación Administrativa128	128
3.3.1. Certificación de Acuerdo de Pleno128	128

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/07/18 al Punto 2.2.
 EL SECRETARIO GENERAL

3.3.2.	Publicación en el Tablón de Anuncios de la Corporación Municipal	129
3.3.3.	Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz	129
3.3.4.	Certificado de Publicación en el Tablón de Anuncios	130
3.3.5.	Resultado del Procedimiento de Información Pública	130
3.4.	Contribución de la Consejería de Fomento	131
3.5.	Portal de Transparencia.....	132
3.5.1.	Documentos Sometidos a Información Pública [Inicio]	132
3.5.2.	Documentos Sometidos a Información Pública [Final]	132
3.5.3.	Comprobante de Publicación en Sede Electrónica	133
4.	Participación Ciudadana	134
4.1.	Fomento de la Participación.....	134
4.1.1.	Participación Presencial.....	134
4.1.2.	Participación On Line	134
4.2.	Sesiones de Participación.....	135
4.3.	Encuestas de Participación y Formulario de Sugerencias de la Web del Ayuntamiento	136
4.4.	Valoración de los Resultados de la Encuesta de Participación.....	138
E	Planos.....	140
	Relación de Planos	141
	Ilustraciones.....	142
	Tablas.....	144
	Marco Normativo	148
	Equipo de Redacción	151