



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBER GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
Aprobado digitalmente por: ACRIBERO, JENYO JUAN ISIDRO

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024	
serialNumber=SZ83302E;CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital	
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45	
APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUNTA 12023	
EXPEDIENTE :: 2023016514	
Fecha: 15/11/2023	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	

Dirección de los trabajos

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Rincón de la Victoria, mayo de 2023

ESPACIO COMÚN COOP

INSC. REG. SERCA04660; HOJA Nº 04660, ASIENTO Nº 1

ÍNDICE DE DOCUMENTO I

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL.....	5
1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS.....	6
1.1 CONTENIDO	6
1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	7
1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN	7
1.2 TRAMITACIÓN	7
2 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	9
2.1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO	9
2.2 LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	9
2.3 TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	10
3 EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE RINCÓN DE LA VICTORIA	11
3.1 INTRODUCCIÓN	11
3.2 HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN.....	11
3.2.1 ENCUESTA ONLINE ABIERTA	11
3.2.2 MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS.....	24
3.2.3 EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS	25
3.2.4 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	25
4 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS.....	26
4.1 INTRODUCCIÓN	26



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514

Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



4.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS..... 27

4.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN 27

5 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS28

5.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL..... 29

5.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO 30

5.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL 31

6 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA32

6.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS 32

6.2 LAS ÁREAS FUNCIONALES DEL POU DE RINCÓN DE LA VICTORIA 35

6.3 SECCIONADO CENSAL..... 38

7 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN41

7.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL Y SU AGRUPACIÓN EN GRANDES GRUPOS DE EDAD 43

7.2 POBLACIÓN, DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y AGRUPACIÓN EN HOGARES POR ÁREAS FUNCIONALES..... 44

7.3 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE 45

7.3.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS..... 45

7.3.2 INDICADORES DE PENSIONES..... 47

7.3.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA 49

7.3.4 INDICADORES DE HOGARES 51

7.4 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES A PARTIR DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE..... 53

7.5 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES..... 56

7.6 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA 57

7.7 RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 59

7.8 EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR..... 60

7.9 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA..... 60

8 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL63

8.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL 63

8.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO 63

8.1.2 OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL..... 66

8.2 EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS..... 68

8.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL..... 68

8.2.2 EL RÉGIMEN DE TENENCIA: HOGARES CON ACCESO EN COMPRA Y EN ALQUILER 69

8.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD 71

8.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL 72

8.3.1 LA DESHABITACIÓN 73

8.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO 74

8.3.3 LA INFRAVIVIENDA 76

8.3.4 EL CHABOLISMO 76

8.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE 77

8.4.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA 77

8.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN RINCÓN DE LA VICTORIA 78

8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO 79

8.4.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA..... 79

8.4.5 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL 80

9 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS84



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514

Fecha: 15/11/2023
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

9.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO 84

9.2 BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS 85

9.3 VIVIENDAS DE TITULARIDAD LOCAL Y AUTONÓMICA 86

10 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 88

11 ANÁLISIS DAFO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 92

11.1 ANÁLISIS DAFO 92

11.1.1 DEBILIDADES 93

11.1.2 FORTALEZAS 93

11.1.3 AMENAZAS 94

11.1.4 OPORTUNIDADES 94

11.2 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO 95

11.2.1 LOS CONDICIONANTES DE LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO 95

11.2.2 DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS Y HOGARES EN EL TERRITORIO 96

11.2.3 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN 96

11.2.4 DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA 97

11.2.5 LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS. 98

11.2.6 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL..... 98

11.2.7 TITULARIDAD 99

11.2.8 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: VIVIENDAS DESHABITADAS, VIVIENDAS TURÍSTICAS E INFRAVIVIENDA. 99

11.2.9 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER... 100

11.2.10 EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS 100

11.2.11 RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN DE VIVIENDA 100

11.2.12 FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA..... 100

12 MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN 102

13 MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y RECURSOS 102

B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: MAPAS DE RESULTADO 101





A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024	
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45	
APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023	
EXPEDIENTE :: 2023016514	
Fecha: 15/11/2023	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



PLAN VIVE DE VIVIENDA

Más de **200.000** actuaciones para favorecer el **acceso a la vivienda** a través de venta, alquiler, rehabilitación y ayudas



Beneficiarios:
Jóvenes, mayores de 65 años y colectivos vulnerables, como mujeres víctimas de violencia de género o embarazadas sin recursos




IMAGEN PROMOCIONAL DE LA APROBACIÓN DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN URBANA 2020-2030; FUENTE: RECURSO ELECTRÓNICO DEL ESPACIO WEB DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA 30/06/2020



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ63302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15/2023

1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.

Por otro lado, la Ley 1/2010 establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Artículo 7.4 del Plan autonómico vigente establece que mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo. En dicha orden, y respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

De lo establecido en el Plan Vive en Andalucía se desprende que los Ayuntamientos deben redactar sus Planes, revisarlos o realizar las adaptaciones puntuales del mismo para adecuarlos al Plan Autonómico, y todo ello en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma que, como ya hemos visto, se produjo el 4 de julio de 2020.

En cuanto a la incidencia de la legislación urbanística y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece con carácter general que el planeamiento urbanístico, en los ámbitos de las

actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Siendo en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, estableciendo un porcentaje de reserva inferior o eximirla para determinados municipios. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

La LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Más recientemente, en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 25 de mayo de 2023 se publicó la Ley 12/2023, de 24 mayo, por el derecho a la vivienda, en lo que supone el primer Ley que dicta el estado sobre esta materia, y que incorpora en su artículo dos un elenco de elementos que constituyen los fines de las políticas públicas de vivienda y que deben ser tenidos en cuenta en la elaboración del programa de actuación del PMVS.

1.1 CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS, debe ser conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, así como en el Plan Autonómico, que establece que el Plan Municipal, en todo caso, incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EB0035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La estructura de contenido del PMVS es la que se describe a continuación:

1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

- MARCO NORMATIVO
- EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS
- FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS
- DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
- SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
- ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES
- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO
- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

- MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN
- MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
- MAPAS DE RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS
- MAPAS DE INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

D. MARCO OPERATIVO

- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA
- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GUÍA-MODELO
- OBJETIVOS DERIVADOS DE ENTREVISTAS A AGENTES CLAVE
- OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN

E. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS

- OG 1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
- OG 2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL

- OG 3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

F. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS

- RELACIÓN DE PROGRAMAS
- ALINEACIÓN OBJETIVOS Y PROGRAMAS

G. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

H. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- DESARROLLO
- INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS
- GENERACIÓN DE NUEVOS INDICADORES

1.2 TRAMITACIÓN

Respecto al procedimiento para la aprobación del PMVS, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda, no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Igualmente, el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el órgano competente ni el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá a la Alcaldía. Por tanto, dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local, o incluso ser aprobado mediante acuerdo del Pleno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de participación pública, entendemos que el procedimiento para su aprobación que mejor se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, u otro similar, siempre que cuente con un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan.

Como conclusión, el procedimiento para la aprobación de un plan municipal de vivienda tendría, en consecuencia, la siguiente tramitación:

- Acuerdo Inicial del documento que se redacte. (Alcaldía u órgano en quien delegue).
- Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones. (Alcaldía u órgano en quien delegue)

Este procedimiento, u otro similar que incluya un trámite de información pública y alegaciones, es el que entendemos de aplicación tanto a la tramitación para la aprobación como a la revisión de los planes municipales de vivienda.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
Aprobado inicialmente por acuerdo plenario junio 2023

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



2 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce en nuestro ordenamiento jurídico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS- estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos, y regulando en su artículo 13 que dichos Planes deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, PVA, establece en su artículo 6.3 que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el plan autonómico, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo.

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030 establece en su artículo 4 e) como uno de sus principios rectores el de participación, consignándolo en los siguientes términos:

e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación,

aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

2.2 LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tanto la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda, como el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030, establece cuales son los agentes respecto de los que debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en las últimas dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este modelo de participación encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión, emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc..

Según se recoge en la guía metodológica editada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no.

Y en segundo lugar el de la ciudadanía organizada. Dentro de los organizados tendremos a: el tejido asociativo (asociaciones vecinales, colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...) agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras, asociaciones de consumidores y usuarios y universidades.

En tercer lugar, debemos incluir también el de las administraciones implicadas o con competencias en cuestiones relacionadas con el Plan de Vivienda, las cuales deberán



EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
--	---



contar también con sus cauces propios o específicos de participación.

2.3 TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDANA

El Plan tiene una intencionalidad relacionada con el hecho de que el mismo sea conocido por el mayor número posible de personas, tanto físicas como jurídicas, que definiremos como acciones de difusión y una segunda en relación con otras acciones en las que participa la ciudadanía y que van dirigidas para que pueda influir de manera directa o indirecta en las políticas del plan de vivienda. Lo que definiremos como acciones de difusión o comunicación y acciones de participación.

Las acciones participativas podrán ser matizadas también en función de la intensidad o el grado de implicación o participación directa, pudiendo ser acciones de consulta, deliberación o cogestión.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código (07E80035037000Q1J8V6V2D1F6) en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=S203302E.CNS-Sede de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

3 EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE RINCÓN DE LA VICTORIA

3.1 INTRODUCCIÓN

Ningún proceso participativo es igual a otro, al intervenir múltiples factores en cada uno de ellos que los configuran como procesos únicos y exclusivos de forma que difícilmente serán exportables las experiencias existentes. Ello no quita que deban tenerse en cuenta dichas experiencias, ya que pueden aportar recursos y puntos de vista, así como suponer un test de aquellas cuestiones o herramientas que resultan más útiles respecto a otras que, por el contrario, son más irrelevantes.

Entendemos que para que un proceso se pueda mantener, y tenga utilidad para todos los sujetos intervinientes, el mismo debe basarse en cierto protagonismo colectivo, es decir, que las personas llamadas a participar sientan y compruebe que sus iniciativas, al menos en cierto grado, son tenidas en cuenta por el conjunto del proceso.

Un mayor compromiso social mejora la eficiencia de los instrumentos de planificación, al favorecer el cumplimiento de sus objetivos y vincular en la toma de decisiones a la población que posteriormente se verá afectada por ellas. Y así, aquellos planes que cuentan con la participación activa de la sociedad, son capaces de fomentar acuerdos para que sus diagnósticos, objetivos, estrategias y acciones sean comprendidos e incluso compartidos por la población a la que, en última instancia, se pretende beneficiar. La participación aumenta asimismo la capacidad de los planes para identificar problemas, y proponer soluciones eficaces

Tal y como ya hemos apuntado, se tratan de dos tipos de acciones, las de comunicación y las de participación ciudadana, aunque para poder llegar a una participación, lógicamente tiene que haber un conocimiento y por tanto tiene que haber existido una difusión. No obstante, la difusión asociada a la participación suele estar basada en la generación de documentos y datos a los que se tiene acceso en el marco de acciones preconcebidas y organizadas estrictamente con esa finalidad, existiendo por otro lado acciones pura y simplemente de difusión, es decir que la ciudadanía tenga conocimiento de que se está elaborando el PMVS de la ciudad, así como que significa o que contenido tiene dicho documento.

3.2 HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

En el presente epígrafe se recogen, a modo indicativo, una serie de herramientas que, se podrán poner en marcha durante el proceso de aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y que dependerán en todo caso del alcance y del enfoque, que por parte del Ayuntamiento se le quiera dar a este proceso. Estas herramientas u otras que pueden definirse con posterioridad no son en un fin en si mismo, por lo que deberá llevarse a cabo su adecuación y adaptación a las circunstancias concretas.

No podemos perder de vista que la participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, sino que es un complemento que facilita los procesos decisivos, haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes, pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

Este es el objetivo de las herramientas y mecanismos de participación ciudadana que se enumeran y describen, con carácter indicativo, a continuación.

3.2.1 ENCUESTA ONLINE ABIERTA

La Encuesta Online Abierta (EOA) es un tipo de acción dirigida a la ciudadanía en general y funciona tanto como una acción de difusión como de participación.

Este tipo de acción participativa se encuadra en las investigaciones de tipo cuantitativo, al utilizar la encuesta como herramienta fundamental de recogida, análisis y presentación de datos y lo hacen valiéndose de cifras y porcentajes, estadísticas, etc., resultando de gran utilidad a la hora de conocer aspectos 'contables' de la realidad y recoger las respuestas de las personas a ciertas preguntas para después poder operar con ellas.

Se propone la presente encuesta sobre demanda y necesidades de vivienda con el objetivo de conocer el estado de la demanda potencial y necesidades de vivienda en la actualidad, de igual manera podría realizarse a lo largo del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del PMVS, así como de forma periódica y de este modo poder evaluar la futura evolución de las cuestiones planteadas. Con este procedimiento es posible generar una fuente básica de información del sistema de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45	
EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	

indicadores de seguimiento de la política local de vivienda, en función del número de encuestas que finalmente se formalicen.

La encuesta es una técnica de recolección de datos que consta de una serie de preguntas estandarizadas hechas a una muestra representativa de la población de la que buscamos obtener información. Es una técnica útil para la obtención de indicadores representativos de la satisfacción y necesidades de los sujetos encuestados.

Se propone en este caso una encuesta online que consiste en la distribución de un cuestionario utilizando internet como medio de distribución. Este método se caracteriza principalmente por ser económico y susceptible de obtener un alto índice de respuesta y mayores indicadores que si se realiza presencialmente, aunque presenta también el inconveniente de no dirigirse a una muestra previamente seleccionada, sino que responderá a aquellos vecinos o vecinas de la ciudad que voluntariamente accedan a rellenarla.

En función de los objetivos perseguidos se realizará una encuesta de tipo analítico, dado que se pretende evaluar para poder encontrar las mejores soluciones, frente a las descriptivas que pretenden únicamente documentar el problema.

En relación al tipo de cuestiones planteadas se propone la respuesta cerrada, donde los encuestados deberán elegir alguna de las posibles opciones ya que su principal ventaja es que son más eficaces al objeto de cuantificar.

Esta operación se propone que aborde de forma específica los siguientes contenidos:

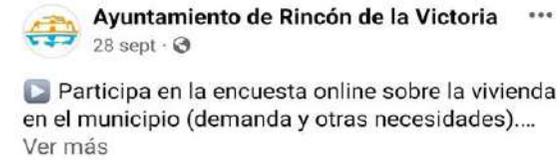
- Cuantificación de la demanda y necesidades de vivienda según tipo (primer acceso, cambio y rehabilitación).
- Características socio-residenciales que motivan dicha necesidad.
- Características de las viviendas necesitadas.
- Capacidad económica de las personas necesitadas de vivienda.
- Percepción de la situación del mercado inmobiliario y de la política de vivienda.

Hay que señalar que la encuesta que se propone tiene una doble intención, de un lado recabar información del titular de la vivienda (persona propietaria o inquilino) y

también de aquellas personas que conviven en la unidad familiar del mencionado titular pero que tienen necesidades de emancipación.

Respecto del titular, también nos interesa saber cuáles son las necesidades del mismo (cambio de vivienda o rehabilitación) por lo que en función de las respuestas que el encuestado vaya dando la encuesta irá redirigiendo hacia unas preguntas u otras.

La encuesta que se ha llevado a cabo se activó el día 28 de junio de 2023, publicándose su apertura en todos los canales oficiales del Ayuntamiento (twitter/X, facebook, instagram, así como en la propia página web municipal).



Nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rincón de la Victoria





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumber=c:SZ83302E;CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
 Fecha: 15/11/2023
 Hora: 00:00
 Und. reg.: REGISTRO GENERAL



Hasta el día 8 de octubre de 2023, fecha hasta la que ha estado el formulario abierto, habían participado en la encuesta un total de 235 personas. Las preguntas se agruparon en seis secciones diferenciadas con acceso conducido desde las respuestas iniciales:

- Información de la persona
- Información del hogar
- Tipo de necesidad
- Reforma de vivienda
- Cambio de vivienda
- Emancipación

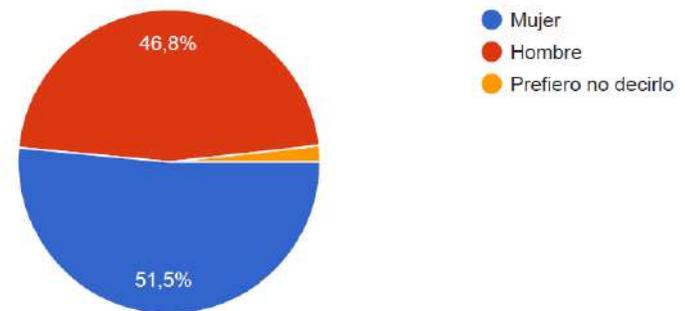
Los principales resultados obtenidos hasta la fecha arriba referida se adjuntan a continuación.

3.2.1.1 INFORMACIÓN DE LA PERSONA

A través de este apartado se establece un perfil de las personas participantes en la encuesta. Se trata, en su mayoría, de mujeres (51,5%) que son titulares del derecho de uso del hogar (58,4%), empadronadas y residentes en el municipio (90,1%), mayoritariamente, en el núcleo de Rincón de la Victoria (48,1%). El perfil mayoritario es, igualmente, de nacionalidad española (95,3%), con estudios universitarios (58,8%), trabajador/a por cuenta ajena (64%), de entre 36 y 50 años (52,4%) y no inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda protegida.

Sexo

233 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

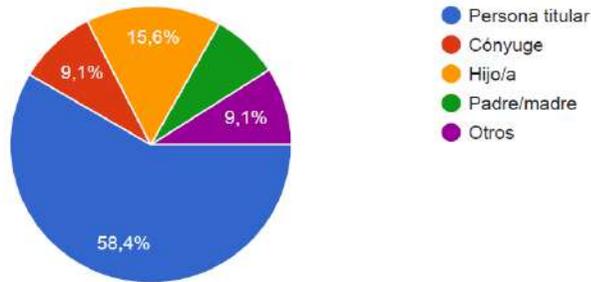
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024

serialNumber=S283302E.CN=Sede de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

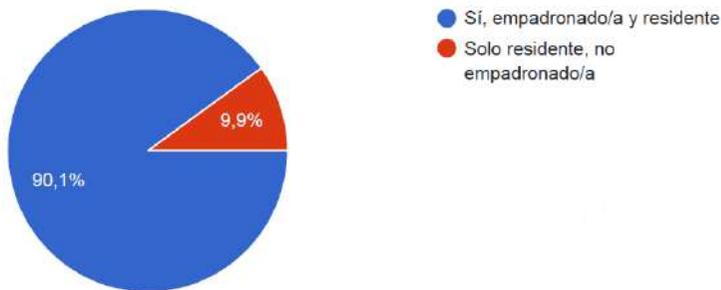
Indique cuál es su relación con la persona titular del derecho de uso del hogar

231 respuestas



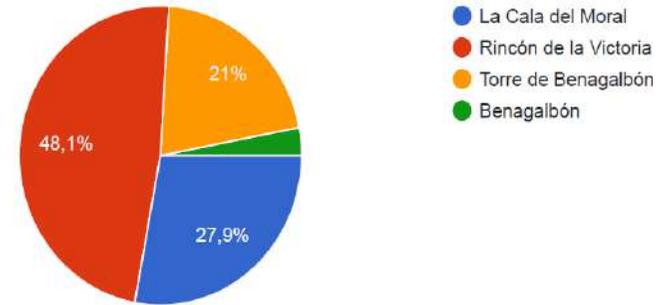
¿Está empadronado/a o reside en el término municipal de Rincón de la Victoria?

232 respuestas



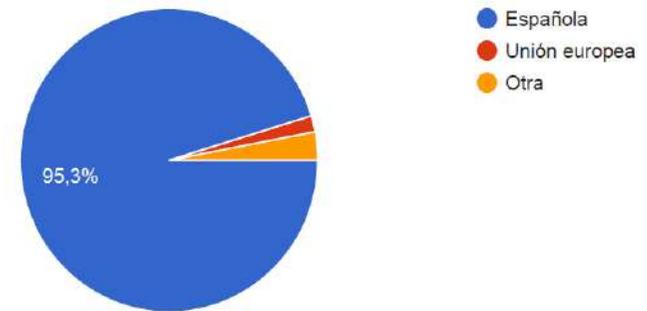
¿Dónde?

233 respuestas



¿De qué nacionalidad dispone?

232 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código D7E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

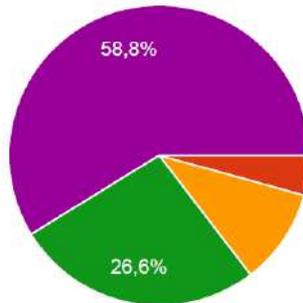
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO PLENO JUN 15/2023

Nivel de estudios terminados

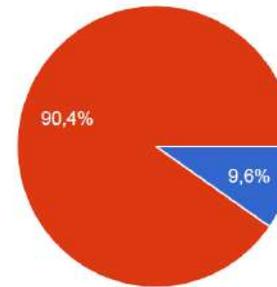
233 respuestas



- Sin estudios
- Primarios
- Secundarios
- Formación profesional, enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño, o enseñanzas deportivas de grado medio
- Universitarios

¿Está inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda protegida?

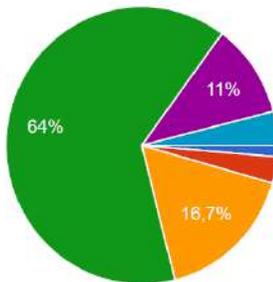
228 respuestas



- SI
- No

Situación laboral

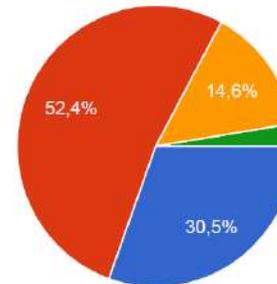
228 respuestas



- Labores del hogar
- Estudiante
- Trabajador/a cuenta propia
- Trabajador/a cuenta ajena
- Desempleado/a
- Jubilado/a

¿Qué edad tiene?

233 respuestas



- 18-35
- 36-50
- 51-65
- > 65



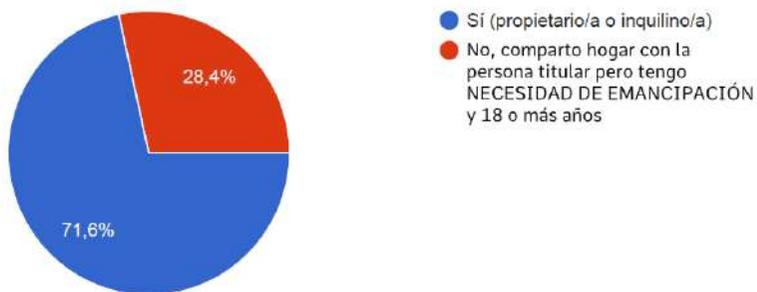
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

¿Es usted TITULAR DEL DERECHO DE USO (de propiedad, de alquiler u otros) de la vivienda?

232 respuestas



3.2.1.2 INFORMACIÓN DEL HOGAR

De esta sección, destaca que la mayoría de las personas encuestadas no se corresponde con ningún grupo de especial protección del plan VIVE (circunstancia que concurre para el 46,3% de las personas encuestadas), si bien destaca, en segundo lugar, el 37,2% de personas menores de 35 años y el 15,9% de personas que se identifican como parte de familias monoparentales, numerosas o como unidades familiares con menores a su cargo.

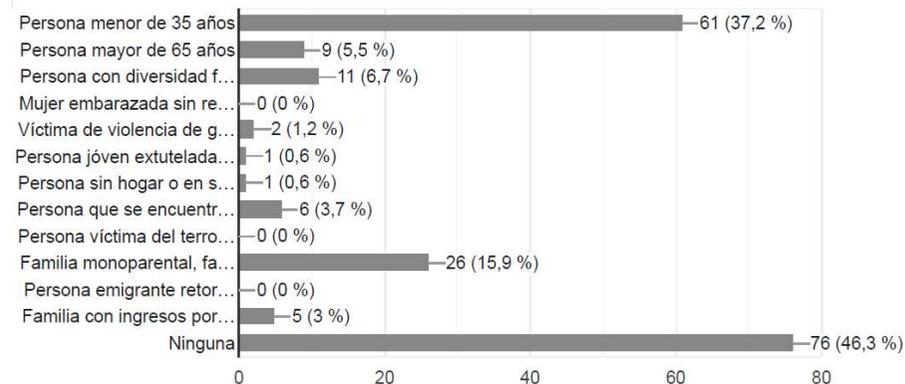
En la mayoría de los casos las personas encuestadas conviven con su pareja e hijos (57,5%) en viviendas no protegidas (94%). Son mayoría las viviendas en régimen de propiedad con hipoteca (44%).

Un 29,5% de las unidades familiares tiene ingresos netos mensuales superiores a 3000 euros, destinándose, en el 36,1% de los casos, entre 600 y 800 euros mensuales al alquiler o hipoteca.

En general, las personas encuestadas están bastante satisfechas con su vivienda, lo que sucede en el 52,1% de las ocasiones. En términos similares, más de la mitad de las personas encuestadas (50,9%) afirma que su vivienda habitual se adecúa bastante a sus necesidades actuales.

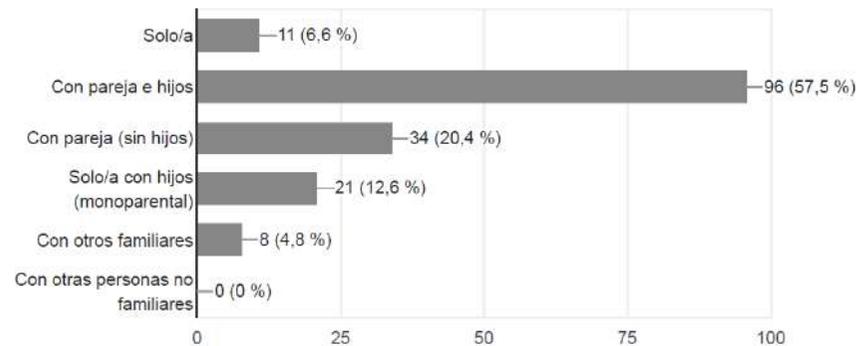
¿Se registra alguna de estas circunstancias en su hogar (grupos de especial protección del plan VIVE)? (es posible seleccionar más de una opción)

164 respuestas



¿Con quién convive actualmente en su vivienda habitual? (es posible más de una respuesta)

167 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024

serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital

O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514

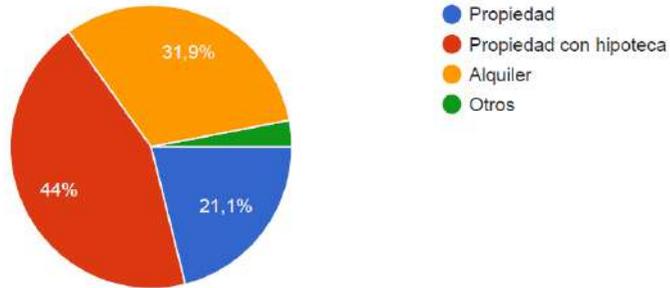
Fecha: 15/11/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

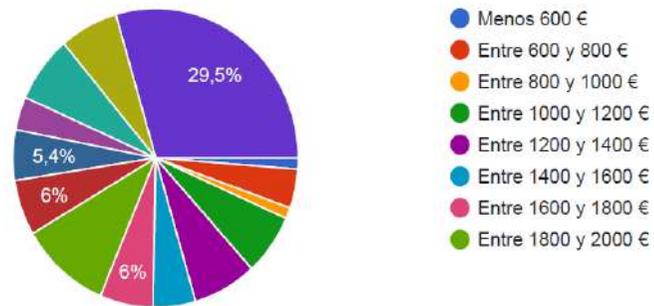
¿Cuál es el régimen de tenencia de su vivienda habitual?

166 respuestas



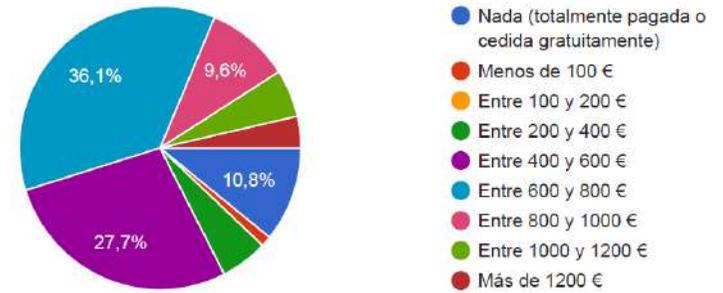
¿Cuáles son los ingresos netos mensuales de su unidad familiar?

166 respuestas



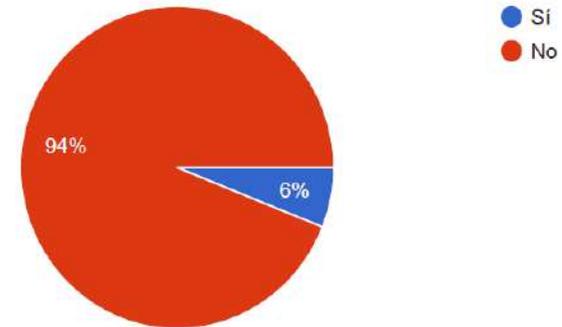
De estos ingresos ¿cuánto destina a gasto en vivienda habitual (hipoteca o alquiler)?

166 respuestas



¿Se trata de una vivienda protegida?

166 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

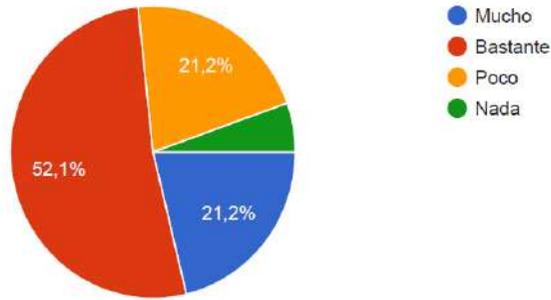
FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

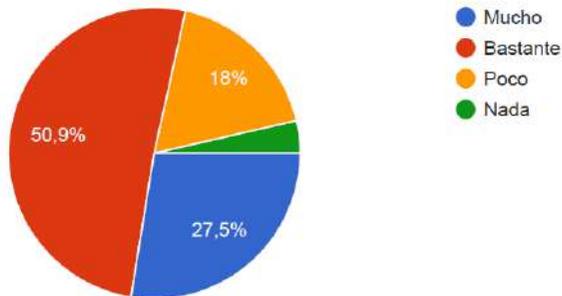
En términos generales, ¿está satisfecho/a con el entorno/barrio de su vivienda habitual?

165 respuestas



En términos generales, ¿se adecúa a sus necesidades actuales su vivienda habitual?

167 respuestas

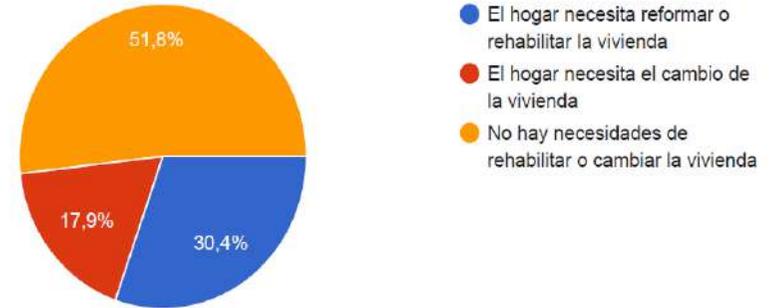


3.2.1.3 TIPO DE NECESIDAD

Más de la mitad de las personas encuestadas (51,8%) afirma que no hay necesidad de rehabilitar o cambiar su vivienda.

¿Qué necesidad tiene el hogar respecto a reformar, rehabilitar o cambiar la vivienda habitual?

168 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

EXPEDIENTE: 2023016514
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2830302E.CNS-Sala de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO INCORPORARLO AL REGISTRO GENERAL DE RINCÓN DE LA VICTORIA

3.2.1.4 REFORMA DE VIVIENDA

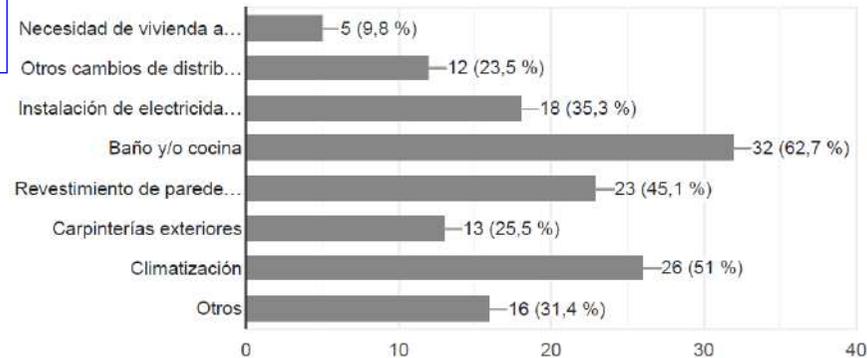
Esta sección ha sido respondida por un máximo de 51 personas, que son las que han afirmado que su vivienda requiere ser rehabilitada.

Un 46% de las personas encuestadas afirma que es bastante necesario reformar o rehabilitar su vivienda, frente a un 38% que dice que es poco necesario. En línea con lo anterior, para un 35,3% de las personas encuestadas es poco probable que acometan la rehabilitación de su vivienda en los próximos cinco años, frente a un 31,4% que afirma que es bastante probable.

Un elevado número de personas encuestadas afirma que, dentro de su vivienda, es necesario rehabilitar el baño y/o la cocina (62,7%). Destaca, en segundo lugar, la climatización (cuyo cambio es necesario para el 51% de las personas encuestadas), seguida de el revestimiento de paredes y/o suelos (45,1%). En lo que respecta a las zonas comunes, un 61,1,% de las personas participantes en la encuesta afirman que es necesario rehabilitar la fachada.

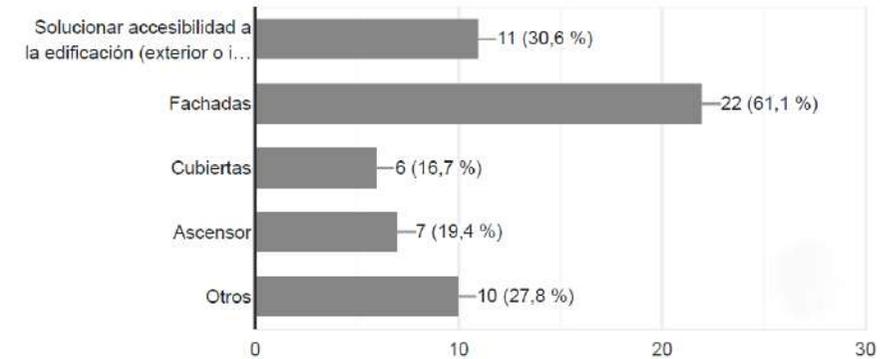
¿Qué elementos necesita rehabilitar de la vivienda? (es posible ninguna respuesta, una o más de una)

51 respuestas



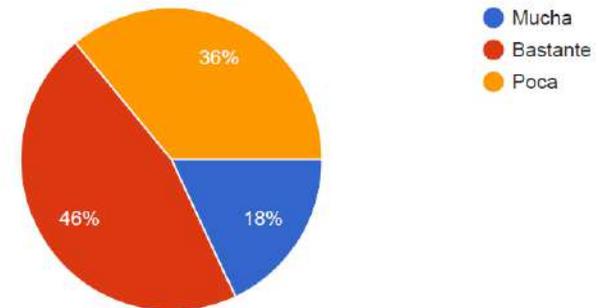
¿Qué elementos comunes del edificio necesita rehabilitar? (es posible ninguna respuesta, una o más de una)

36 respuestas



Califique el grado de necesidad de reformar o rehabilitar la vivienda

50 respuestas





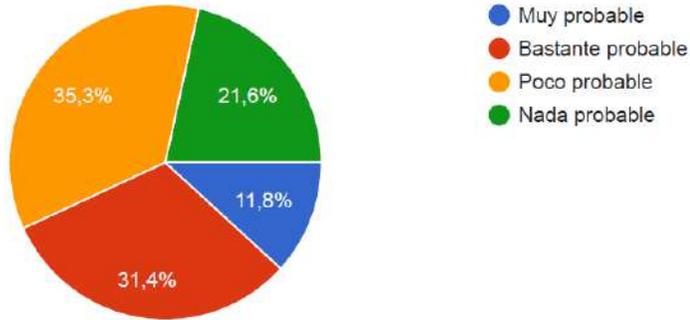
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO PLENARIO JUN 15 2023

¿Con qué probabilidad cree que rehabilitará la vivienda en los próximos cinco años?

51 respuestas



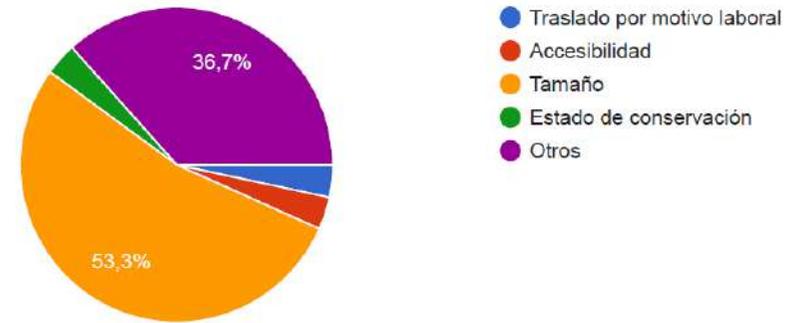
3.2.1.5 CAMBIO DE VIVIENDA

Esta sección ha sido respondida por un máximo de 30 personas, que son las que han afirmado que su vivienda requiere ser cambiada. Dentro de este grupo, un 53,3% de las personas encuestadas afirma que el cambio de vivienda es muy necesario, siendo para un 40% muy probable que este cambio se produzca dentro de los próximos 5 años.

La mayoría de las personas encuestadas afirma que, de cambiar de vivienda, el principal motivo sería el tamaño de su vivienda actual (53,5%). Un 75,9% de las personas encuestadas preferiría trasladarse a otra vivienda dentro de la misma zona.

¿Cuál es el principal motivo de esa necesidad de cambio?

30 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024

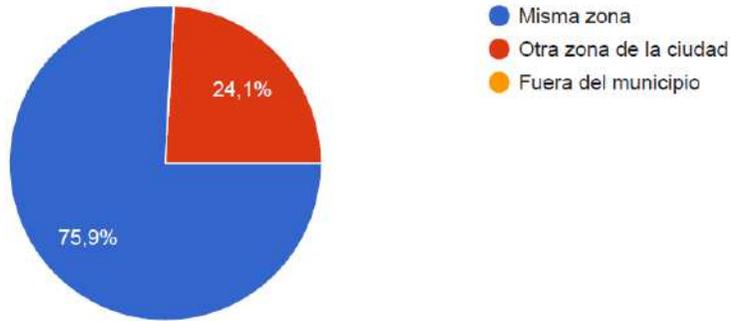
serialNumber=S283302E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital

O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

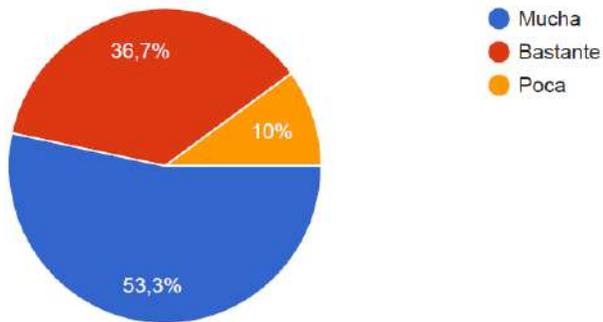
¿Dónde necesita o le gustaría trasladarse?

29 respuestas



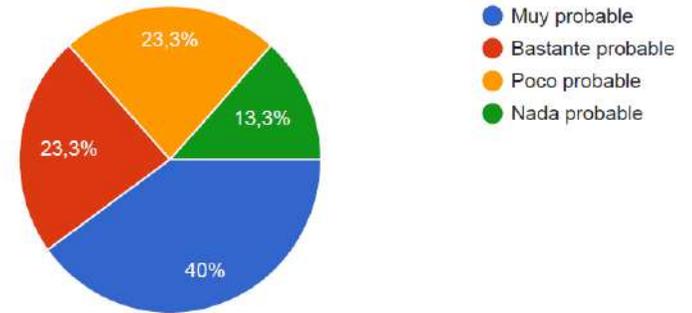
Califique su grado de necesidad de cambiar de vivienda

30 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que cambiará de vivienda en los próximos cinco años?

30 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OJ-Secretaría General de Administración Digital
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO FRENTO JUN 15 2023

3.2.1.6 EMANCIPACIÓN

Esta sección ha sido respondida por un máximo de 66 personas, que son las que han declarado tener necesidad de emancipación.

Destaca que un 44,6% de las personas encuestadas afirma llevar en esta situación de necesidad más de 3 años; para un 59,1% de ellas, el grado de necesidad es elevado.

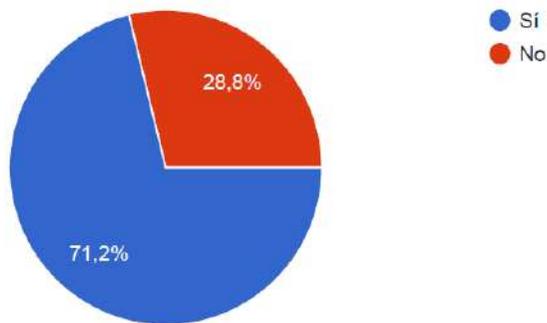
Un 71,2% de las personas encuestadas declara disponer de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad. Un 62,1% afirma disponer de ahorros propios, y un 59,1% considera recurrir a créditos como forma de financiación, siendo estas opciones complementarias.

Resulta prácticamente generalizada (93,9%) la preferencia de residir en la misma zona.

En todo caso, para la mayoría de las personas encuestadas (59,1%) resulta poco probable la posibilidad de acceder a la vivienda que necesita dentro de los próximos cinco años.

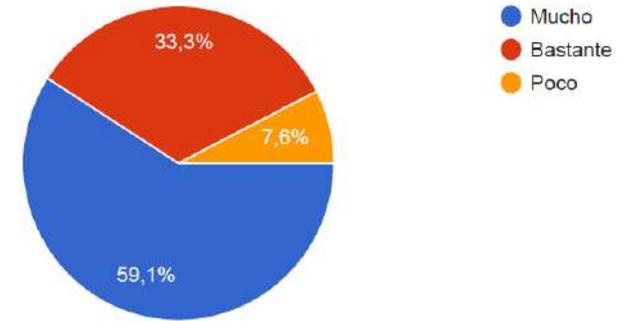
¿Dispone de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad?

66 respuestas



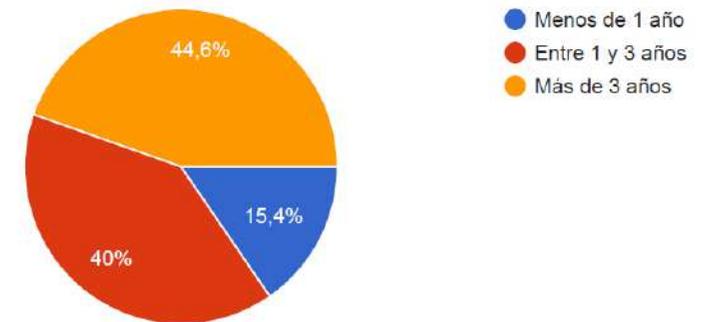
Califique su grado de necesidad de acceder a una primera vivienda

66 respuestas



¿Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad?

65 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

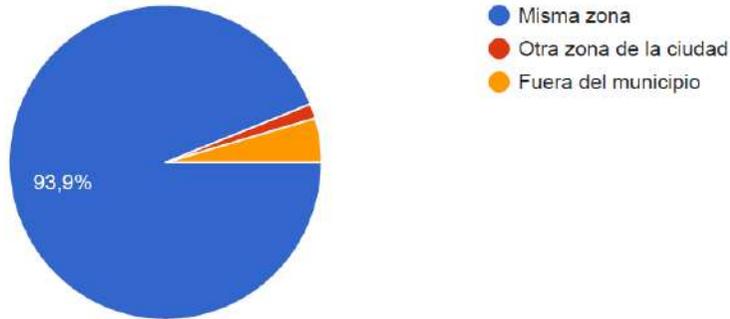
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023

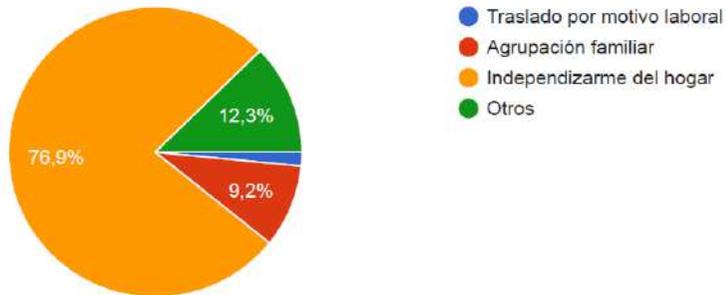
¿Dónde necesita o le gustaría residir?

66 respuestas



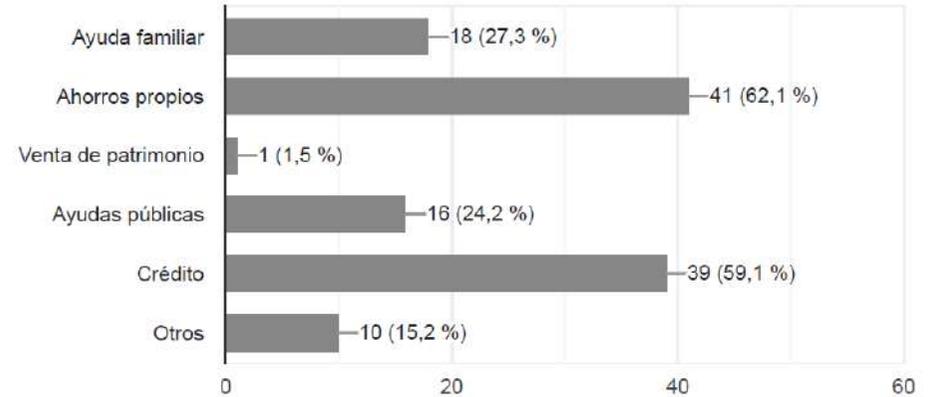
¿Cuál es el principal motivo de la necesidad de acceder a una vivienda?

65 respuestas



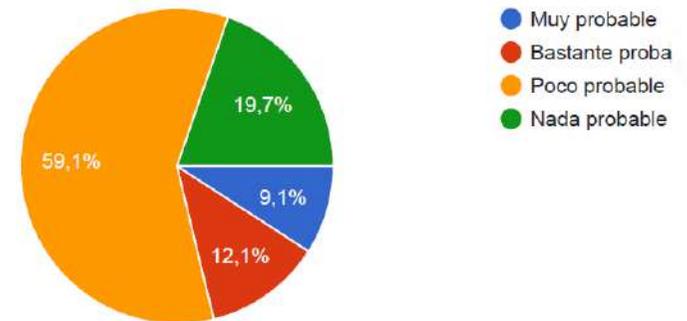
¿Cómo piensa financiar/financiaría la emancipación? (es posible más de una respuesta)

66 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que accederá a la vivienda que necesita en los próximos cinco años?

66 respuestas





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ830302E.CNS-Sede de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.2.2 MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS

Una Mesa de Participación Estratégica consiste en una reunión de trabajo, dirigida y moderada por una o dos personas con experiencia en este tipo de sesiones, cuyo objetivo último es la recogida por escrito de elementos de información o de opinión del grupo que asiste a la reunión en relación con determinados aspectos de interés para el mismo. En este caso, la determinación de los objetivos y líneas de intervención del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Son, por tanto, sesiones de trabajo en las que predomina la expresión por escrito y donde los participantes son los propios asistentes. Los talleres tratan de ordenar ideas y recoger información acerca de determinados temas que poseen un interés común o sobre los cuales es posible construir una visión compartida entre diferentes participantes.

Constituyen una técnica de trabajo parecida a las reuniones que se convocan para realizar una “tormenta de ideas” entre personas con conocimiento de los respectivos temas involucrados, apareciendo sus opiniones resumidas por escrito, ordenadas y visualizadas de forma permanente durante la reunión a fin de que las mismas estén presentes a lo largo de todo el proceso de trabajo del taller.

El método principal consiste en la presentación de los diferentes temas por parte del equipo moderador, tras lo cual se van planteando al grupo las diferentes preguntas sustantivas a fin de que cada persona asistente al taller exprese de forma resumida su opinión.

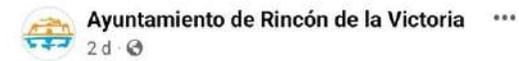
Los objetivos generales que se persiguen son los siguientes:

- Identificar objetivos para el PMVS.
- Establecer un marco o abanico de prioridades de intervención.
- Identificar medidas que deberán ser objeto del PMVS

El PMVS se articula como un instrumento para la plasmación de las líneas políticas en materia de vivienda, por lo que parte de su contenido u orientación responderán a la visión o líneas estratégicas que la organización municipal tenga según su equipo de

gobierno y las personas responsables, tanto a nivel directivo como técnico.

Se pretende, por tanto, que esas líneas estratégicas, o esa forma de entender la intervención pública en un ámbito local determinado, puedan quedar recogidas en el PMVS, para que pueda particularizarse y adaptar el documento a la propia realidad y sensibilidad del ente local, así como poder insertar el mismo dentro de otras líneas que actualmente esté desarrollando el Ayuntamiento o se plantee llevar a cabo.



El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria redacta su nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El salón de plenos del Ayuntamiento ha acogido hoy la celebración de la mesa de Trabajo y Participación Estratégica del nuevo documento.

Tras la finalización de las fases de análisis y participación, el nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PVMS) será aprobado inicialmente por el pleno municipal del próximo mes de noviembre.

https://www.rincondelavictoria.es/noticias/-/asset_publisher/2UsKbRfNBL22/content/id/775043





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BÉRBELE GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024</p> <p>serialNumber=S263302E;CNS=Saló de tempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45</p> <p>APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENARIO JUN 2023</p>
<p>EXPEDIENTE :: 2023016514</p> <p>Fecha: 15/11/2023</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>

El día 6 de octubre de 2023 se celebró, en el salón de plenos del Ayuntamiento, la Mesa de Participación Estratégica, a la que fueron invitados los distintos grupos políticos con representación en el Pleno, los Colegios profesionales, así como asociaciones de vecinos, de comerciantes y del sector turístico.

La sesión, de la que se levantó correspondiente acta, sirvió para presentar los antecedentes del Plan y la metodología y los resultados del diagnóstico, teniendo lugar, a continuación, una mesa redonda entre todas las personas asistentes, a través de la cual se canalizaron las observaciones, opiniones y sugerencias de los distintos actores en lo relativo a las líneas de actuación.

A modo de síntesis, destacan las siguientes aportaciones de las personas asistentes:

- Resulta conveniente poner el foco en la rehabilitación del parque de viviendas (por ejemplo, en cuanto a la rehabilitación energética de las edificaciones).
- Es deseable buscar la colaboración entre las esferas pública y privada para abordar la construcción de vivienda protegida, explorando figuras como las concesiones, los derechos de superficie, etcétera.
- Resulta necesario regular las viviendas turísticas del municipio, buscando garantizar la convivencia de estas y las comunidades de vecinos.
- Los inmuebles integrantes del PMS son actualmente insuficientes, debiendo aumentarse el desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística actualmente en elaboración.
- Debería contemplarse la posibilidad de disponer de viviendas de titularidad municipal para situaciones de emergencia habitacional y catastróficas.
- Se debería incentivar la implantación de usos turísticos hoteleros desde el planeamiento, favoreciendo la compatibilidad de usos.
- Hay que cuestionar los datos de partida de demanda de vivienda protegida, al sobreentenderse que hay mucha más gente con necesidad real de vivienda de las que están incluidas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.
- Hay que garantizar la efectividad del Plan, ya que este tipo de documentos suele quedarse en un buen análisis de la problemática, siendo más difícil el

cumplimiento de sus programas de actuación. Si bien el Plan se refiere a un marco temporal de cinco años, debería trascenderse esta limitación temporal, para aquellas actuaciones que requieran de un período de implantación más largo.

- Resulta conveniente combinar el plan de actuación y los contenidos del nuevo Plan General de Ordenación Municipal y Plan de Ordenación Urbana.
- Es conveniente lanzar campañas de concienciación para favorecer el alquiler de larga duración frente los alquileres turísticos o la vivienda vacía.

3.2.3 EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS

De conformidad con el procedimiento establecido para la aprobación del PMVS, será necesario un trámite de información pública para que cualquier persona interesada pueda consultar el documento del Plan y realizar aquellas alegaciones que considere necesarias u oportunas.

En este momento del procedimiento será necesario facilitar a la ciudadanía la consulta completa del documento que haya sido objeto de aprobación inicial, debiendo publicarse el mismo en algún espacio web en el que sea accesible.

De igual manera deberá llevarse a cabo la publicación del acuerdo en el Tablón de Edictos o Boletín que le corresponda, estando abierto el plazo para la presentación de alegaciones durante el plazo que se determine, que no deberá ser inferior a treinta días.

Ello no impide que puedan llevarse a cabo actuaciones participativas en este momento, y también podrían realizarse exposiciones en lugares estratégicos como Centros Cívicos, coloquios- debates sobre determinados aspectos en algunos lugares relevantes, etc.

3.2.4 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Para poder llevar a cabo el seguimiento y evaluación del Plan, este deberá dotarse de una serie de indicadores, que serán los que nos permitirán, a través de su revisión evolutiva, comprobar si se van cumpliendo sus previsiones de objetivos. Dichos indicadores deberán hacer referencia tanto al cumplimiento de aquellos aspectos de programación que el plan se imponga como aquellos aspectos de la realidad que



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 2015 (2)
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL



pretenda transformar o resolver, de forma que se puedan sacar conclusiones sobre si lo pretendido por el Plan está obteniendo los resultados deseados.

Este seguimiento y evaluación debe de realizarse por la Comisión de Seguimiento del Plan, del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, como ente gestor o responsable de la ejecución del Plan, lo que no es óbice para que este apartado se pueda también abrir a la participación ciudadana.

En el DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN queda integrada una propuesta de Indicadores de seguimiento, así como una propuesta de Composición y Funciones a llevar a cabo por parte de la referida Comisión de Seguimiento del Plan.

4 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS

4.1 INTRODUCCIÓN

Los Sistemas de Información Geográfica se han convertido en una de las herramientas clave para intervenir en el ámbito de la planificación estratégica y de la gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

Es por ello que consideramos de suma importancia utilizar la información existente en las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rincón de la Victoria, y poderlas incluir en una herramienta de este tipo.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs) estatales, autonómicas, provinciales y locales nos proveen de datos espaciales abiertos, y por ello reutilizables, aunque muchas veces infrutilizados, que de forma gratuita son accesibles por usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

Consideramos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Sala de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en cada caso.

4.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS

La utilización de herramientas tipo SIG aporta al proceso de redacción del PMVS un alto potencial debido a su alto valor para llevar a cabo el diagnóstico del Plan y a la potente capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sean de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

Es por ello que la documentación generada durante el análisis se implementa en un soporte SIG y así es susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución; de este modo, y en función de la información que se disponga de forma abierta, será posible que cualquier usuario pueda acceder a ella mediante aplicaciones y/o visores de código abierto en cada una de las fases que se definan en la estrategia de comunicación, de participación o de difusión y publicación correspondiente.

4.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, como hemos apuntado, también genera de forma permanente mucha información que se encuentra de una u otra manera referida al territorio de su término municipal y puede ser de utilidad en función de su disponibilidad a los efectos del presente PMVS.

Es por ello que se han identificado, sin ser exhaustivos, las fuentes de información disponibles y posteriormente se han agrupado según la caracterización correspondiente a tres grandes **áreas de información** que tienen que ver con:

población, la información de las personas y los hogares; **vivienda**, la información del parque residencial; y **planeamiento urbanístico** y otros recursos municipales disponibles.

Esta información mayoritariamente es generada y/o mantenida por las diferentes áreas municipales del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y, por tanto, son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas a través de los protocolos de colaboración o cesión de la información que sean definidos.

Sin embargo, hay otras fuentes de información que obran en poder de organismos o registros públicos que son ajenos al Ayuntamiento, y con los cuales se han de establecer los oportunos cauces de comunicación a fin de disponer de los datos. Siempre que sea posible se pretende información de carácter administrativo que, o bien se encuentra en registros públicos, o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos, y serán tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente al presente Plan.

En ambas situaciones la fuente de información empleada deberá ser especializadas, cuando no lo esté previamente, a través de la asignación de la componente geográfica de la unidad administrativa o territorial a la que pertenece o representa para poder generar a partir de ella agregaciones e indicadores derivados. Para el desempeño de esta acción deberemos emplear geoprocetos que permitan la asignación de la referida componente espacial. Es por lo expuesto que **proponemos que esta herramienta se sitúe en el centro de la fase analítica, fase de diagnóstico y fase de evaluación, seguimiento y control de la estrategia recogida en el PMVS** al tiempo que, transversalmente para cada una de estas fases, supone el soporte ideal para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana que se establezca.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514	FIRMANTE - FECHA
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83002E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45



5 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Se adjuntan a continuación en cuadro resumen los principales **servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico**, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

Será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público, el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación. Es por ello que también se adjunten los principales **servicios y áreas supramunicipales** que a los efectos del análisis que nos ocupa son interesados para su incorporación a modo de fuente de información.



5.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA							
POBLACIÓN			VIVIENDA		PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA	ÁREA DE POLÍTICAS SOCIALES E IGUALDAD	DEPENDENCIA	EMPRESA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: HIDRALIA GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE ANDALUCÍA S.A.	SUMINISTROS DOMÉSTICOS Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA	ÁREA DE NUEVO PLAN GENERAL	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
		MAYORES					PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
		POLÍTICAS SOCIALES					PROMOCIONES EN VENTA/ALQUILER
	ÁREA DE GOBIERNO ABIERTO	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DE VIVIENDA			
		PARTICIPACIÓN CIUDADANA: TRANSPARENCIA	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES				
	ÁREA DE URBANISMO, Y VIVIENDA PÚBLICA	DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS: NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ÁREAS FUNCIONALES					ÁREA DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
		VIVIENDA PÚBLICA					
		CARTOGRAFÍA Y CALLEJERO					

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2833002E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

PROPÓSITO INCLUYENTE POR ACCIÓN: RENOVAR PLAN





5.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2833002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTOS PRINEX	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	SISTEMA GESTIÓN FIANZAS POR AVRA	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER GESPPV						REGISTROS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO Y COMPRAVENTA SPR				CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE	REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)	
	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA							
CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA	CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA: TM, ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANOS Y SECCIONADO CENSAL Y BARRIOS MUNICIPALES	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA	
		REGISTRO DE POBLACIÓN						PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, POTÁ
		PROYECCIÓN DE HOGARES						
		ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA)						
					CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU			
					GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA			
					GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES GDP			

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

5.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ833022E; CN=Sello de tiempo TS@ - @firma, OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 10/01/2024 15:00:45



ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 42/2022)	
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	BASE CARTOGRÁFICA DEL PMVS		OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES
		ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES			INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL Y DE GARAJE – APARCAMIENTO DE 2021			
MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD
					ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA			
					ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA			
							AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019	

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=c-SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

6 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

6.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS

El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local.

Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población en los municipios, debiendo descender a una subdivisión de los mismos, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, así como los núcleos y diseminados de estas últimas.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, establecen que los Ayuntamientos deben remitir las variaciones mensuales que se vayan produciendo en los datos de sus Padrones municipales al INE para que éste, en cumplimiento de las obligaciones que le impone la citada Ley de Bases, realice las comprobaciones oportunas para subsanar errores y duplicidades y que las cifras resultantes anuales se puedan declarar oficiales.

La Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal, recoge las definiciones y procedimientos por los que los Ayuntamientos llevarán a cabo entre otros las inscripciones de las personas en el mencionado Padrón Municipal de Habitantes y la determinación de la documentación acreditativa y requerida para poder realizar dichas inscripciones, así como establece el modelo y contenidos de la Hoja Padronal y los procedimientos de cruce de comunicación de los Ayuntamientos con el INE, como hemos dicho, entre otros extremos.

Obtenemos así para el TM Rincón de la Victoria la distribución en cuatro entidades singulares: Cala del Moral, Rincón de la Victoria, Torre de Benagalbón y Benagalbón, que se desagregan en los correspondientes núcleos y categorías, según se obtiene del

Instituto de Estadística y Cartografía, IECA.

Se adjunta a continuación tabla resumen de dichas 4 entidades y 56 núcleos, ordenadas en función de su pertenencia territorial y número de inmuebles residenciales, viviendas familiares, según el catastro, contenidas dentro de su delimitación, para la mejor comprensión del tamaño relativo de los mismos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha : 15/11/2023
Hora : 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL



NÚCLEO DE POBLACIÓN	CATEGORÍA	VIVIENDAS CAT 22
La Cala del Moral	Secundario	8.520
Parque Victoria	Diseminado	1.115
Jardines de la Factoría	Diseminado	208
Los Delgado	Diseminado	101
La Cala del Moral DIS	Diseminado	60
01 La Cala del Moral		10.004
Rincón de la Victoria	Cabecera	8.044
Las Cañas	Diseminado	35
Cortijo Rivera	Diseminado	33
Los Martínez	Diseminado	25
Las Casillas	Diseminado	22
Morenos Bajos	Diseminado	15
Cañada de los Granados	Diseminado	13
Los Toros	Diseminado	13
Los Marines	Diseminado	10
El Maimón	Diseminado	10
Los Morenos	Diseminado	10
Los Guardas	Diseminado	8
El Casino	Diseminado	8
Las Torrecillas	Diseminado	7
Rincón de la Victoria DIS	Diseminado	109
02 Rincón de la Victoria		8.362
Torre de Benagalbón	Secundario	5.232
Pinar Añoreta	Diseminado	184
Añoreta Golf	Diseminado	172
Residencial Alfaro	Diseminado	122
Los Jarales	Diseminado	75
Cortijo Blanco	Diseminado	66
Lo Federico	Diseminado	32
Balcón del Golf	Diseminado	27
Las Palmas	Diseminado	24

NÚCLEO DE POBLACIÓN	CATEGORÍA	VIVIENDAS CAT 22
Los Cabrerías	Diseminado	23
Mimosas del Golf	Diseminado	20
Los Catalanes	Diseminado	12
El Acebuchal	Diseminado	11
Arroyo las Cuevas	Diseminado	7
Torre de Benagalbón DIS	Diseminado	14
03 Torre de Benagalbón		6.021
Jardines del Golf	Diseminado	446
Paraisos del Golf	Diseminado	445
Benagalbón	Secundario	440
Finca Garcés	Diseminado	212
Colinas del Golf	Diseminado	152
Rincón del Golf	Diseminado	149
Arenal Marina Golf	Diseminado	126
Vistas del Golf	Diseminado	75
La Zenaida	Diseminado	67
Añogolf	Diseminado	38
Mar Paraiso Golf	Diseminado	35
Brisas del Sur	Diseminado	30
Cumbres del Golf	Diseminado	20
Morenos Altos	Diseminado	18
Pizarro	Diseminado	14
Los Millanes	Diseminado	13
Villalobos	Diseminado	11
El Saltillo	Diseminado	11
Lagar Bajo	Diseminado	8
Aguirre	Diseminado	7
Benagalbón DIS	Diseminado	135
04 Benagalbón		2.452
TM Rincón de la Victoria		26.839

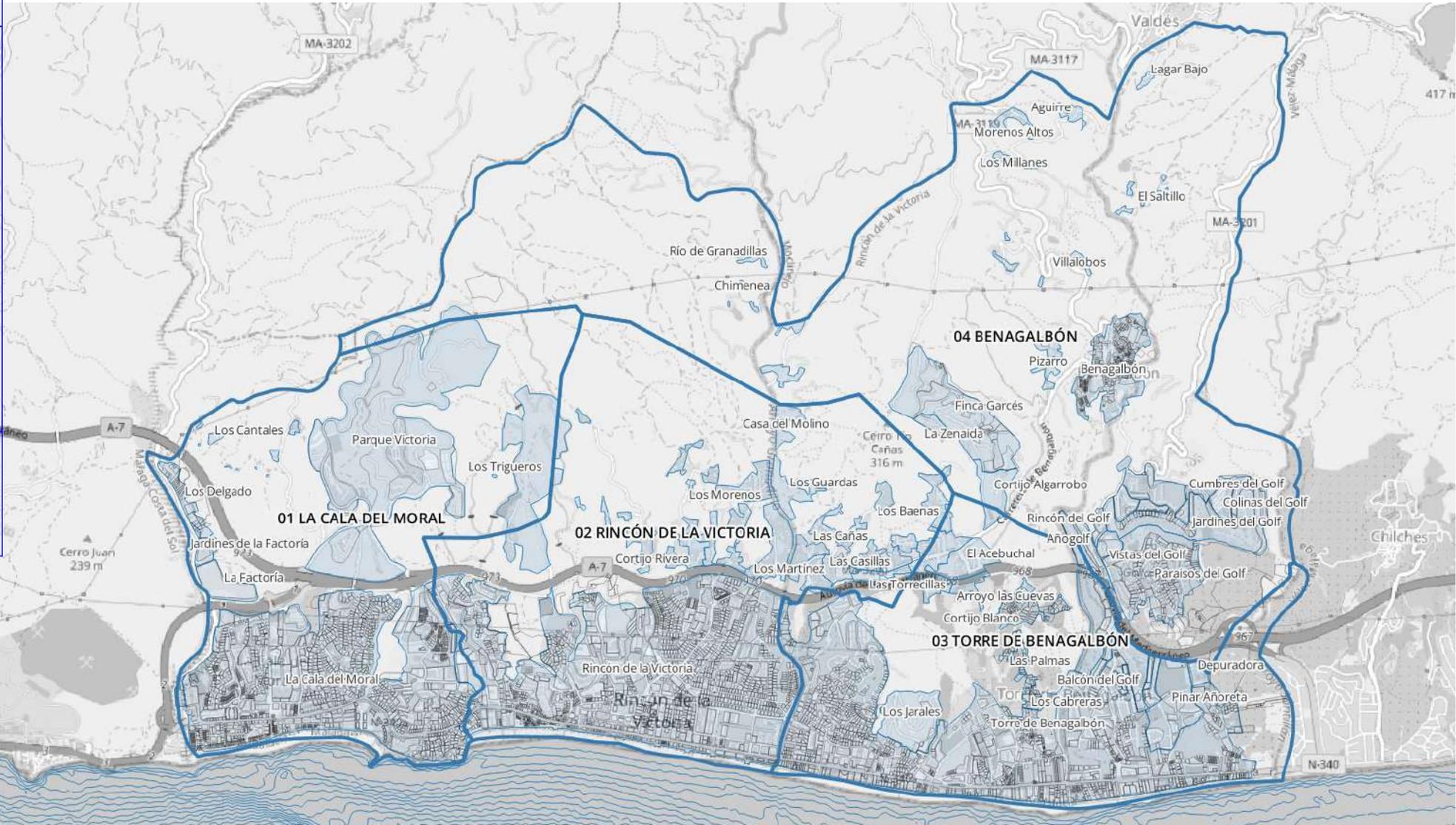


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Firma: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR ACUERDO JUNTO JUN 15 2023





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45 #n83302E.CNS-Sello de tiempo TS@
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

6.2 LAS ÁREAS FUNCIONALES DEL POU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Actualmente se encuentra en fase de redacción el Plan de Ordenación Urbana, POU, de Rincón de la Victoria, cuyo documento de Avance se ha publicado recientemente. La representación espacial de los datos de dicho documento, en su fase de diagnóstico, se complementa con la aplicación adicional de una escala intermedia: las áreas funcionales.

Las áreas funcionales son ámbitos coherentes y colindantes de suelo que muestran una cierta homogeneidad, útiles para la representación de los resultados de los análisis, para la comparación efectiva de unas “zonas” de la ciudad con otras y para la posterior canalización de las conclusiones. Su delimitación se ha efectuado ex profeso para la memoria del POU, siguiendo los siguientes criterios:

- La coherencia territorial: se han considerado los elementos físicos subyacentes al tejido urbano, como la similar orografía, así como la posición relativa de los suelos con respecto a distintos elementos físicos o a las infraestructuras. El desarrollo en torno al litoral, las infraestructuras, los arroyos y los desniveles en el terreno definen zonas “de corte” lógicas entre unas áreas funcionales y otras.
- La coherencia administrativa: se ha tenido en cuenta la división tradicional del municipio en 4 núcleos: Benagalbón, la Cala del Moral, Rincón de la Victoria y Torre de Benagalbón, de tal manera que cada área funcional pertenece únicamente a uno de estos cuatro núcleos. Los suelos urbanos separados de la malla urbana principal,(Parque Victoria, Finca Garcés...) constituyen áreas funcionales diferenciadas.
- La coherencia morfológica: se han considerado los usos globales y las zonas de ordenanza de los distintos ámbitos del suelo urbano. En algunas ocasiones, existen grandes sectores de suelo fácilmente identificables y delimitables por su morfología homogénea; en otras, las áreas funcionales delimitadas surgen de la adición de dos o tres ámbitos homogéneos o son simplemente heterogéneas.
- La coherencia metodológica: las áreas funcionales han de ser similares en

extensión. En la delimitación de las áreas funcionales se ha priorizado este parámetro sobre el de similar población, a fin de que los resultados de los análisis de compacidad o densidad, así como de aquellos basados en ratios por habitante, sean más fácilmente comparables.

En este punto daremos por válida la jerarquización de los núcleos de población propuesta por el avance del POU de Rincón de la Victoria en cuanto a su inclusión total o parcialmente en las áreas funcionales delimitadas por dicha figura, a excepción de los diseminados de las entidades de población. De tal forma se adjunta a continuación tabla resumen de los núcleos de población incluidos en las áreas funcionales del POU.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	VIVIENDAS CAT 22
La Cala del Moral	A	2.348
	B	1.204
	F	2.924
	G	2.073
	M	208
Jardines de la Factoría, Los Delgado		101
Parque Victoria	N	1.113
01 La Cala del Moral		9.971
Rincón de la Victoria	C	4.632
	H	1.798
	I	1.684
02 Rincón de la Victoria		8.114
Torre de Benagalbón	D	964
	E	1.297
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.281
		51
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco,	K	1.110
Las Palmas,		65
Los Cabreras,		25
Los Catalanes		19
		12
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta,	L	736
Añoreta Golf,		207
Residencial Alfaro,		182
Balcón del Golf,		122
Mimosas del Golf		27
		20
03 Torre de Benagalbón		6.118

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	VIVIENDAS CAT 22
Finca Garcés, La Zenaida	O	212
		67
Benagalbón	P	442
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf,	Q	474
Vistas del Golf,		447
Añogolf,		152
Mar Paraiso Golf,		149
Brisas del Sur,		126
Cumbres del Golf		75
		38
		35
		30
		20
04 Benagalbón		2.267
TM Rincón de la Victoria		26.470

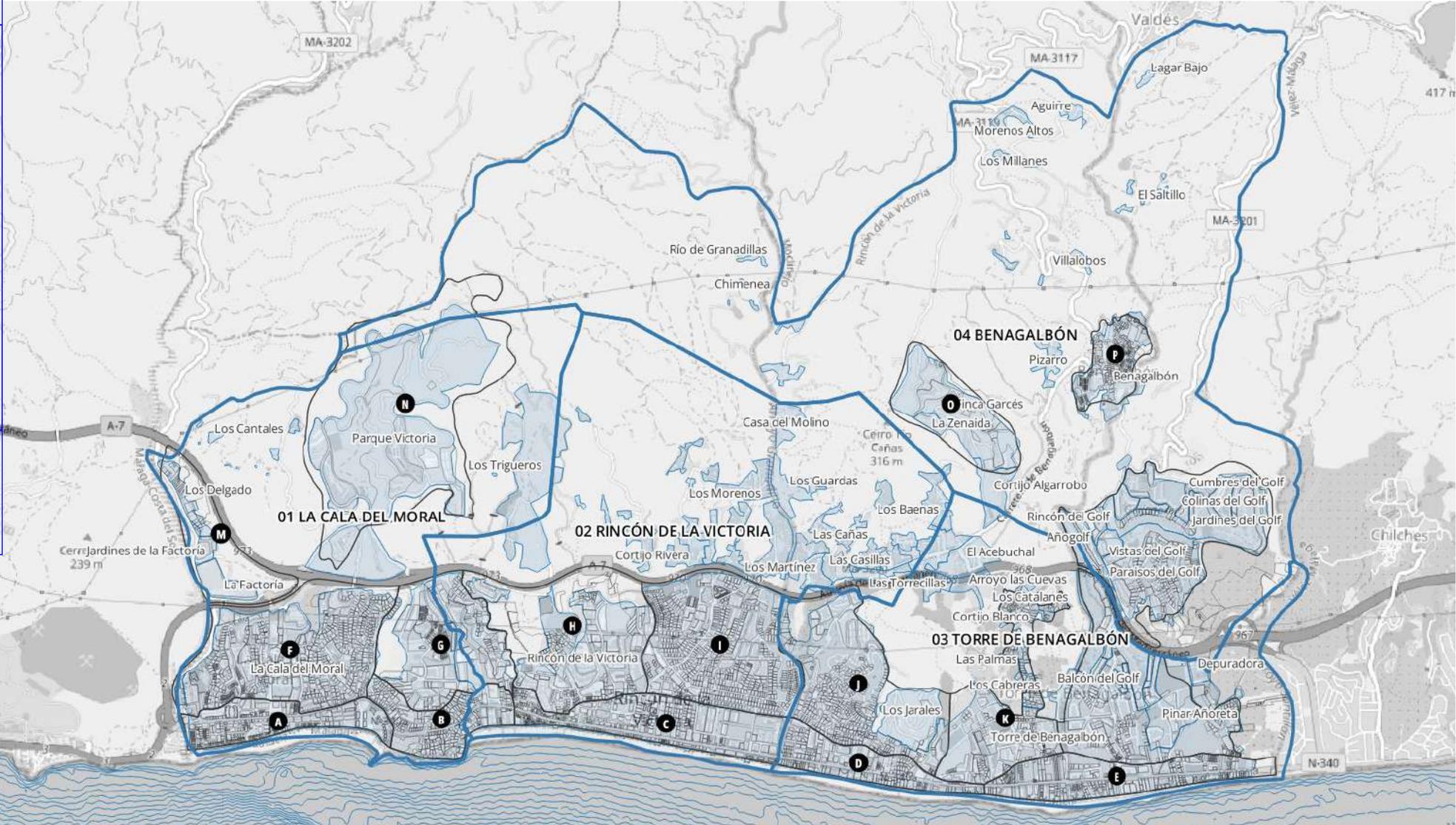


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Firma: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR ACUERDO JUNTO JUN 15 2023





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código (07E80035037000Q1J8V6V2D1F6) en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=c-SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
https://sede.sedelectronica.es/registro/miguel_berbel_garcia_20240110.html

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



6.3 SECCIONADO CENSAL

La división del TM en distritos y secciones censales, que es esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones de información agregadas a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información.

Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño. A sus límites por cuanto sección censal es un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una entidad o sección. Así el conjunto de todas las secciones estadísticas, sin vacíos ni solapamientos, ha de abarcar todo el término municipal. En cuanto a la atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

En el año 2022 existen en el TM Rincón de la Victoria un total de 27 secciones censales diferenciadas, en un único distrito censal. Se adjunta a continuación tabla resumen donde se recoge la correspondencia entre los núcleos de población reseñados anteriormente con el seccionado censal correspondiente para su correlación a nivel cualitativo de ambos contenedores de información. Cabe señalar en este punto la coincidencia no exhaustiva de ambas delimitaciones geográficas, por lo que la cualificación a partir de los datos censales generará varios valores en forma de rango dentro de los núcleos de población de mayor tamaño.

Se adjunta a continuación tabla resumen de los núcleos de población incluidos en las áreas funcionales del POU y las secciones censales que corresponden a dichos núcleos para su cualificación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	SECCIÓN CENSAL	VIVIENDAS CAT 22		
La Cala del Moral	A	2908201003	1.333		
		2908201010	174		
		2908201011	357		
		2908201019	176		
		2908201022	308		
	B	2908201007	453		
		2908201011	234		
		2908201016	373		
		2908201017	144		
		2908201008	1.059		
	F	2908201010	386		
		2908201017	77		
		2908201019	600		
		2908201022	802		
		2908201011	920		
G	2908201016	601			
	2908201017	552			
	2908201010	309			
Jardines de la Factoría	M	2908201010	309		
Los Delgado		2908201010	1.113		
Parque Victoria	N	2908201024	1.333		
01 La Cala del Moral			9.971		
Rincón de la Victoria	C	2908201001	475		
		2908201007	978		
		2908201009	1.252		
		2908201014	1.927		
		2908201001	684		
	H	2908201015	555		
		2908201016	69		
		2908201026	490		
		2908201006	587		
		2908201012	970		
	I	2908201015	127		
		02 Rincón de la Victoria			8.114

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	SECCIÓN CENSAL	VIVIENDAS CAT 22		
Torre de Benagalbón	D	2908201004	964		
		2908201013	416		
	E	2908201020	384		
		2908201025	497		
		2908201018	1.146		
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201021	186		
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabreras, Los Catalanes	K	2908201020	595		
		2908201021	636		
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2908201013	526		
		2908201025	768		
		03 Torre de Benagalbón			6.118
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	279		
Benagalbón	P	2908201005	442		
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	2908201023	1024		
		2908201027	522		
		04 Benagalbón			2.267
		TM Rincón de la Victoria			26.470

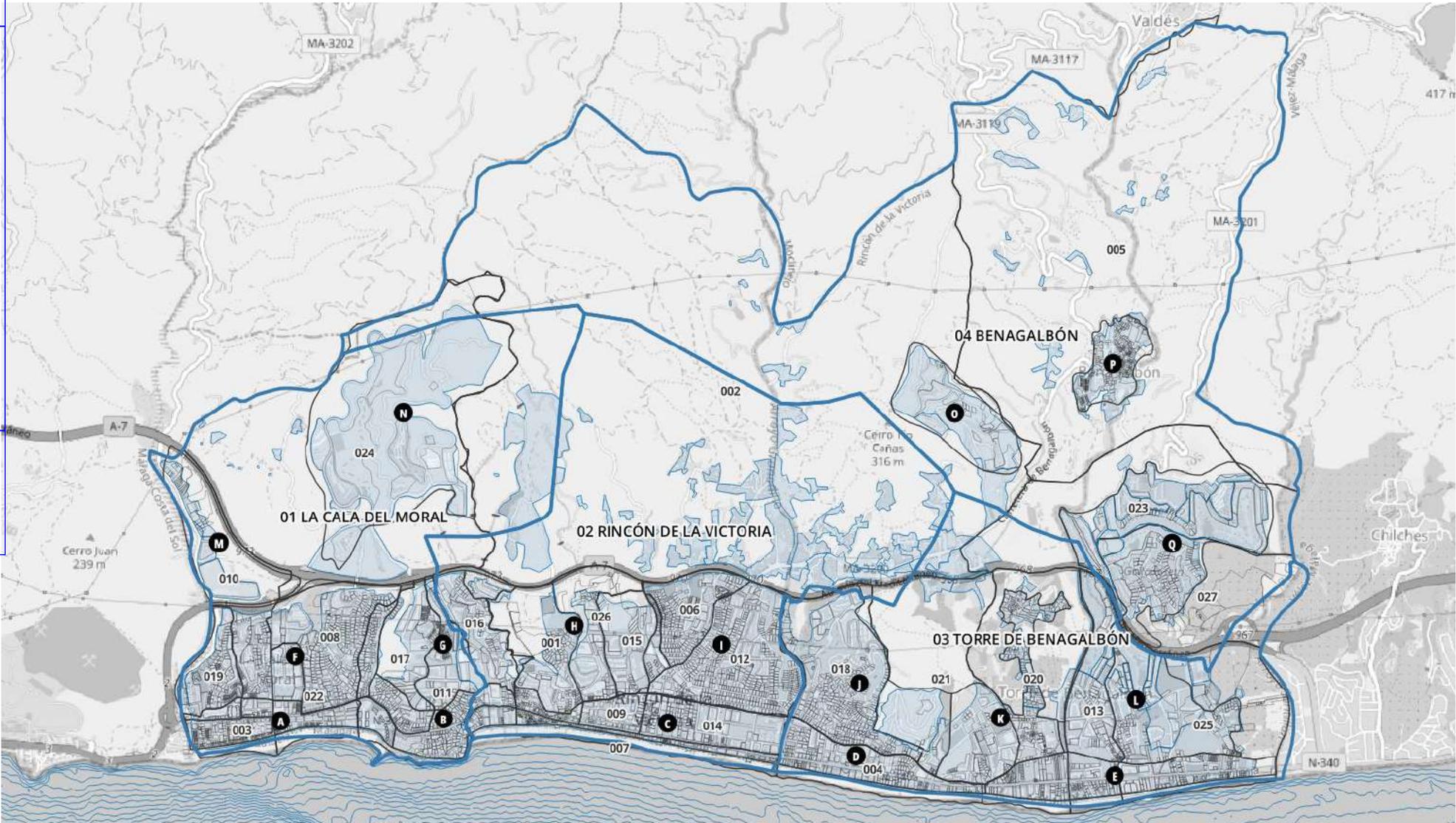


EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q.1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR ACUERDO JUNTO JUN 15 2023





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024

serialNumber=S238302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514

Fecha: 15/11/2023

Hora: 00:00

Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

7 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información disponibles se aborda un análisis socio-demográfico de la población residente del TM Rincón de la Victoria al objeto de estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analiza en primer lugar la evolución reciente de la relación de la población residente del TM Rincón de la Victoria con su entorno, entendiendo como tal a la agrupación de municipios que componen el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, POTAUM.

A continuación, descendiendo de escala en el análisis, se analiza la evolución reciente de la población municipal sobre sus propios distritos para identificar la tendencia en los saldos individualizados de cada uno de ellos.

Partiendo ya de la situación actual, volvemos a descender de escala y se procede a desagregar dicha población residente en cada uno de los distritos sobre las diferentes áreas estadísticas que a modo de agrupaciones de barrios se emplearán para cualificar el territorio, incluyendo en este momento la distribución de la población residente por grandes grupos de edad, por sexo y su agrupación en hogares.

Esas mismas desagregaciones territoriales, que serán la escala inferior para compartir la información interesada, se emplearán para cualificar a la población y/o a los hogares residentes en relación con su situación socioeconómica y laboral sobre información disponible en diferentes registros administrativos a partir de indicadores aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que son re proyectados a las referidas delimitaciones para poder sincronizarlas con los atributos anteriores. Los indicadores que se incorporan en este punto aportan información de carácter demográfico, de pensiones, de relación con la actividad económica y específicas de la agrupación en hogares. En cuanto a las rentas disponibles por los hogares se incluye también información del Atlas de Renta de Hogares del INE para cualificar las áreas estadísticas.

Se incluye también una proyección de población y hogares para estimar la demanda

demográfica de vivienda. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida permitiendo identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección.

En esta distribución se atiende a grupos de especial protección de los contemplados en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

Según el Artículo 5 del Plan VIVE son personas de especial protección beneficiarias las siguientes:

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años
- b) Las personas mayores de 65 años
- c) Las personas con discapacidad.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos.
- f) Las víctimas de la violencia de género
- g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=c-SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

Se propone a continuación incorporar a los contenidos del análisis, y describen diferentes fuentes de información interesadas que tienen que ver con los resultados de la gestión técnica de los Centros de Servicios Sociales municipales, que nos permitirá obtener datos sobre recursos aplicados y personas o familias atendidas o sobre las que se interviene

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menos recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

7.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL Y SU AGRUPACIÓN EN GRANDES GRUPOS DE EDAD

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de Rincón de la Victoria por grandes grupos de edad INE 2007-2022.

Rincón de la Victoria	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0 a 14 años	6.622	6.839	7.187	7.512	7.655	7.881	8.106	8.350	8.446	8.564	8.766	8.848	8.822	8.895	8.732	8.668
De 15 a 34 años	10.763	10.962	11.010	10.887	10.530	10.357	10.136	9.863	9.581	9.485	9.476	9.545	9.666	9.919	10.197	10.471
De 35 a 64 años	14.715	15.521	16.388	17.252	17.727	18.395	18.876	19.534	19.947	20.642	21.315	21.903	22.626	23.440	24.042	24.330
De 65 a 79 años	2.929	3.079	3.293	3.414	3.542	3.665	3.733	3.907	4.064	4.183	4.354	4.488	4.673	5.014	5.212	5.399
De 80 a 100 años	685	744	788	857	885	918	976	1.034	1.097	1.129	1.227	1.309	1.392	1.500	1.607	1.701
Todas las edades	35.714	37.145	38.666	39.922	40.339	41.216	41.827	42.688	43.135	44.003	45.138	46.093	47.179	48.768	49.790	50.569

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE RINCÓN DE LA VICTORIA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2007-2022

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rincón de la Victoria	35.714	37.145	38.666	39.922	40.339	41.216	41.827	42.688	43.135	44.003	45.138	46.093	47.179	48.768	49.790	50.569
Provincia de Málaga	1.517.523	1.563.261	1.593.068	1.609.557	1.625.827	1.641.098	1.652.999	1.621.968	1.628.973	1.629.298	1.630.615	1.641.121	1.661.785	1.685.920	1.695.651	1.717.504
Relación municipio / provincia	2,35%	2,38%	2,43%	2,48%	2,48%	2,51%	2,53%	2,63%	2,65%	2,70%	2,77%	2,81%	2,84%	2,89%	2,94%	2,94%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA RELACIÓN POBLACIÓN MUNICIPIO RINCÓN DE LA VICTORIA / PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2007-2022





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBER GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2383002E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



7.2 POBLACIÓN, DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y AGRUPACIÓN EN HOGARES POR ÁREAS FUNCIONALES

La población del TM Rincón de la Victoria se agrupa por sexo y grandes grupos de edad, menores de 15, 15-64, y de 65 años y más, y se procede a su distribución por las áreas funcionales de sus cuatro entidades de población, incorporándose también su agrupación en hogares por cada una de aquellas.

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	POBLACIÓN	HOGARES	MUJERES	%	HOMBRES	%	POB 0 - 15	%	POB 15 - 64	%	POB 65 - 100	%
La Cala del Moral	A	4.188	1.697	2.203	53%	1.983	47%	582	14%	2.690	64%	903	22%
	B	2.347	924	1.209	52%	1.078	46%	366	16%	1.624	69%	389	17%
	F	5.719	2.130	2.881	50%	2.834	50%	998	17%	3.921	69%	737	13%
	G	6.162	2.281	3.162	51%	2.998	49%	1.254	20%	4.248	69%	653	11%
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	709	258	351	50%	356	50%	147	21%	531	75%	31	4%
Parque Victoria	N	2.338	866	1.171	50%	1.167	50%	631	27%	1.549	66%	44	2%
01 La Cala del Moral		21.463	8.156	10.977	51%	10.416	49%	3.978	19%	14.563	68%	2.757	13%
Rincón de la Victoria	C	7.347	3.102	3.878	53%	3.469	47%	1.057	14%	4.727	64%	1.556	21%
	H	3.904	1.388	1.949	50%	1.951	50%	817	21%	2.685	69%	380	10%
	I	3.906	1.362	1.945	50%	1.961	50%	568	15%	2.681	69%	645	17%
02 Rincón de la Victoria		15.157	5.852	7.772	51%	7.381	49%	2.442	16%	10.093	67%	2.581	17%
Torre de Benagalbón	D	1.211	492	632	52%	579	48%	193	16%	796	66%	222	18%
	E	2.042	762	1.045	51%	997	49%	401	20%	1.367	67%	274	13%
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2.189	793	1.063	49%	1.110	51%	506	23%	1.470	67%	198	9%
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabreras, Los Catalanes	K	2.418	877	1.222	51%	1.197	50%	556	23%	1.618	67%	244	10%
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2.131	792	1.069	50%	1.049	49%	565	27%	1.374	64%	168	8%
03 Torre de Benagalbón		9.991	3.717	5.031	50%	4.932	49%	2.221	22%	6.625	66%	1.106	11%
Finca Garcés, La Zenaida	O	943	322	452	48%	481	51%	142	15%	639	68%	77	8%
Benagalbón	P	1.314	478	653	50%	661	50%	158	12%	859	65%	156	12%
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	3.153	1.117	1.548	49%	1.605	51%	871	28%	2.129	68%	153	5%
04 Benagalbón		5.410	1.917	2.653	49%	2.747	51%	1.171	22%	3.627	67%	386	7%
TM Rincón de la Victoria		52.021	19.642	26.433	51%	25.476	49%	9.812	19%	34.908	67%	6.830	13%

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRANDES GRUPOS DE EDAD, SEXO Y HOGARES, POR ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES Y DOCUMENTO DE AVANCE DEL POU RINCÓN DE LA VICTORIA, AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

7.3 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) viene publicando desde 2020 un sistema de indicadores estadísticos sobre población y hogares por secciones censales de toda Andalucía. Se trata de estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos.

Es una actividad producto de un proyecto experimental de integración y conciliación de fuentes administrativas y estadísticas de base poblacional cuya finalidad es la interconexión y el aprovechamiento estadístico de la información a nivel individual procedente de diversos registros administrativos de ámbito socioeconómico, partiendo de la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) como infraestructura vertebradora del proyecto. Las fuentes interconectadas aportan información sobre las distintas situaciones individuales recogidas en ellas con cobertura poblacional exhaustiva.

Para este fin, el procesamiento general aplicado consiste en fusionar coherentemente a nivel individual la información proveniente de los ficheros de origen administrativo, mediante técnicas probabilísticas de enlace de registros, con objeto de proporcionar una base apropiada para practicar un enfoque multidimensional en el estudio de la población residente en Andalucía.

Este sistema de indicadores emplea como ámbito territorial la sección censal, es decir, ofrece datos a escala inframunicipal y, por otro lado, los indicadores se han calculado tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal se encuentran organizadas en cuatro áreas temáticas:

- Indicadores demográficos
- Indicadores de pensiones contributivas
- Indicadores de relación con la actividad económica
- Indicadores de hogares

7.3.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los indicadores siguientes:

Edad media de la población (I15): Es la media aritmética de las edades de la población objeto de estudio.

Edad mediana de la población (I2): Es la mediana de las edades de la población objeto de estudio.

Porcentaje de menores de edad (I16): Representa el número de personas menores de 18 años por cada cien personas de la población total.

Porcentaje de personas mayores (I17): Representa el número de personas de 65 años o más por cada cien personas de la población total.

Índice de envejecimiento (I1): Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

Índice de ancianidad (I4): Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

Índice de dependencia (I3): Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

Densidad nocturna de población (I22): Representa el número de personas residentes por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada de la sección censal. Se considera superficie habitada de la sección censal la que se solapa con las cuadrículas de 250 m de lado de la malla de población generada en la actividad Distribución espacial de la población en Andalucía.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I15	I2	I16	I17	I1	I4	I3	I22
La Cala del Moral	A	2908201003	947	45	46	17	22	150	12	58	15.502
		2908201010	70	40	42	19	13	75	8	43	4.892
		2908201011	191	40	42	21	13	72	4	44	6.585
		2908201019	120	40	44	22	14	73	12	47	7.906
		2908201022	369	43	46	18	18	113	10	52	7.091
	B	2908201007	160	47	48	13	26	226	14	62	5.795
		2908201011	458	40	42	21	13	72	4	44	6.585
		2908201016	130	38	41	24	9	44	9	40	7.600
	F	2908201017	176	39	42	23	12	62	6	49	4.616
		2908201008	864	39	42	22	11	59	13	42	4.541
2908201010		305	40	42	19	13	75	8	43	4.892	
2908201017		127	39	42	23	12	62	6	49	4.616	
2908201019		580	40	44	22	14	73	12	47	7.906	
G	2908201022	255	43	46	18	18	113	10	52	7.091	
	2908201011	759	40	42	21	13	72	4	44	6.585	
	2908201016	905	38	41	24	9	44	9	40	7.600	
2908201017	617	39	42	23	12	62	6	49	4.616		
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	2908201010	258	40	42	19	13	75	8	43	4.892
Parque Victoria	N	2908201024	866	31	37	32	3	10	5	52	3.129
01 La Cala del Moral			8.156								
Rincón de la Victoria	C	2908201001	157	42	43	17	16	102	12	46	5.981
		2908201007	321	47	48	13	26	226	14	62	5.795
		2908201009	1.200	48	51	12	27	272	12	59	19.382
	2908201014	1.424	43	44	19	22	125	11	63	9.007	
	H	2908201001	588	42	43	17	16	102	12	46	5.981
		2908201015	332	38	41	24	10	46	8	47	6.192
		2908201016	103	38	41	24	9	44	9	40	7.600
		2908201026	365	37	39	25	7	36	9	38	5.956
	I	2908201006	398	42	44	16	16	120	5	43	5.372
		2908201012	877	42	45	17	17	117	11	45	4.615
2908201015		88	38	41	24	10	46	8	47	6.192	
02 Rincón de la Victoria			5.852								

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I15	I2	I16	I17	I1	I4	I3	I22	
Torre de Benagalbón	D	2908201004	492	45	47	15	21	157	8	51	2.994	
		2908201013	267	37	41	27	11	46	8	53	4.158	
	E	2908201020	194	40	41	22	14	73	11	50	2.105	
		2908201025	301	38	42	25	12	52	6	51	2.380	
		2908201018	609	37	40	26	10	41	11	51	3.276	
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201021	184	37	41	27	8	33	5	46	2.845	
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	2908201020	358	40	41	22	14	73	11	50	2.105	
		2908201021	519	37	41	27	8	33	5	46	2.845	
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2908201013	395	37	41	27	11	46	8	53	4.158	
		2908201025	397	38	42	25	12	52	6	51	2.380	
03 Torre de Benagalbón			3.717									
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	322	40	40	20	14	77	12	46	1.102	
Benagalbón	P	2908201005	478	40	41	23	14	68	14	55	813	
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	2908201023	593	34	39	31	5	18	10	50	2.062	
		2908201027	524	35	38	27	6	23	6	46	2.647	
04 Benagalbón			1.917									
TM Rincón de la Victoria			19.642									

INDICADORES DEMOGRÁFICOS: I15 EDAD MEDIA, I2 EDAD MEDIANA, I16 PORCENTAJE DE MENORES, I17 PORCENTAJE DE MAYORES, I1 ÍND. DE ENVEJECIMIENTO, I4 ÍND. DE ANCIANIDAD, I3 ÍND. DE DEPENDENCIA, I22 DENSIDAD NOCTURNA DE POBLACIÓN; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

7.3.2 INDICADORES DE PENSIONES

El área de **Indicadores de pensiones** contributivas está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de pensionistas de jubilación con pensión inferior al 60% del importe mediano de las pensiones de jubilación (I7): Representa el número de perceptores de pensiones contributivas de jubilación con un importe inferior al 60% de la mediana de los importes de las pensiones de jubilación de Andalucía por cada cien perceptores de pensiones contributivas de jubilación.

Índice de cobertura de las pensiones contributivas en los mayores (I8): Representa el número de personas de 65 y más años que perciben alguna pensión contributiva por cada cien personas de 65 y más años.

Ratio de afiliados a la Seguridad Social por pensionista (I9): Representa el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas.

Mediana del importe bruto de las pensiones contributivas (I20): Es la mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

IMPRESO AUTOMÁTICAMENTE POR EL SISTEMA A LAS 20:28:27

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I7	I8	I9	I20	
La Cala del Moral	A	2908201003	947	45	12	58	15.502	
		2908201010	70	40	8	43	4.892	
		2908201011	191	40	4	44	6.585	
		2908201019	120	40	12	47	7.906	
		2908201022	369	43	10	52	7.091	
	B	2908201007	160	47	14	62	5.795	
		2908201011	458	40	4	44	6.585	
		2908201016	130	38	9	40	7.600	
		2908201017	176	39	6	49	4.616	
	F	2908201008	864	39	13	42	4.541	
		2908201010	305	40	8	43	4.892	
		2908201017	127	39	6	49	4.616	
		2908201019	580	40	12	47	7.906	
		2908201022	255	43	10	52	7.091	
G	2908201011	759	40	4	44	6.585		
	2908201016	905	38	9	40	7.600		
	2908201017	617	39	6	49	4.616		
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	2908201010	258	40	8	43	4.892	
Parque Victoria	N	2908201024	866	31	5	52	3.129	
01 La Cala del Moral			8.156					
Rincón de la Victoria	C	2908201001	157	42	12	46	5.981	
		2908201007	321	47	14	62	5.795	
		2908201009	1.200	48	12	59	19.382	
		2908201014	1.424	43	11	63	9.007	
	H	2908201001	588	42	12	46	5.981	
		2908201015	332	38	8	47	6.192	
		2908201016	103	38	9	40	7.600	
		2908201026	365	37	9	38	5.956	
	I	2908201006	398	42	5	43	5.372	
		2908201012	877	42	11	45	4.615	
		2908201015	88	38	8	47	6.192	
02 Rincón de la Victoria			5.852					

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I7	I8	I9	I20
Torre de Benagalbón	D	2908201004	492	45	8	51	2.994
		2908201013	267	37	8	53	4.158
	E	2908201020	194	40	11	50	2.105
		2908201025	301	38	6	51	2.380
		2908201018	609	37	11	51	3.276
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201021	184	37	5	46	2.845
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	2908201020	358	40	11	50	2.105
		2908201021	519	37	5	46	2.845
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf	L	2908201013	395	37	8	53	4.158
		2908201025	397	38	6	51	2.380
03 Torre de Benagalbón			3.717				
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	322	40	12	46	1.102
Benagalbón	P	2908201005	478	40	14	55	813
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf	Q	2908201023	593	34	10	50	2.062
		2908201027	524	35	6	46	2.647
04 Benagalbón			1.917				
TM Rincón de la Victoria			19.642				

INDICADORES DE PENSIONES CONTRIBUTIVAS: I7 PORCENTAJE DE PENSIONISTAS DE JUBILACIÓN CON PENSIÓN INFERIOR AL 60% DEL IMPORTE MEDIANO DE LAS PENSIONES DE JUBILACIÓN, I8 ÍNDICE DE COBERTURA DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS EN LOS MAYORES, I9 RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA, I20 MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

7.3.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El área de **Indicadores de relación con la actividad económica** está formada por los indicadores que se adjuntan. Para una correcta interpretación de sus definiciones, ha de tenerse en cuenta que:

- Se consideran personas registradas como empleadas las afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral y los mutualistas activos de MUFACE.
- Se consideran personas registradas como desempleadas los demandantes de empleo no ocupados.
- Se consideran personas con actividad registrada las personas registradas como empleadas o desempleadas.

Las definiciones de las tasas e indicadores y sus unidades de medida son las siguientes:

Tasa de actividad registrada (I10): Representa el número de personas registradas como empleadas o desempleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de empleo registrado (I11): Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de desempleo registrado (I12): Representa el número de personas registradas como desempleadas por cada cien personas con actividad registrada.

Tasa de desempleo registrado de larga duración (I13): Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada.

Porcentaje de parados registrados de larga duración (I14): Representa el número de personas demandantes de empleo en situación de paro registrado durante un periodo superior a un año por cada cien personas demandantes de empleo en situación de paro registrado.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

IMPRESO AUTOMATICAMENTE POR AGENCIA RENOVAR 2023.03.2023

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I10	I11	I12	I13	I14
La Cala del Moral	A	2908201003	947	73	50	32	14	44
		2908201010	70	74	59	20	9	43
		2908201011	191	71	56	20	8	41
		2908201019	120	71	59	17	7	44
		2908201022	369	71	54	24	13	52
	B	2908201007	160	67	48	29	11	39
		2908201011	458	71	56	20	8	41
		2908201016	130	72	59	18	8	47
	F	2908201017	176	72	61	15	6	40
		2908201008	864	70	57	18	7	39
		2908201010	305	74	59	20	9	43
		2908201017	127	72	61	15	6	40
		2908201019	580	71	59	17	7	44
	G	2908201022	255	71	54	24	13	52
		2908201011	759	71	56	20	8	41
2908201016		905	72	59	18	8	47	
2908201017	617	72	61	15	6	40		
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	2908201010	258	74	59	20	9	43
Parque Victoria	N	2908201024	866	83	74	11	4	41
01 La Cala del Moral			8.156					
Rincón de la Victoria	C	2908201001	157	69	53	24	10	41
		2908201007	321	67	48	29	11	39
		2908201009	1.200	68	51	25	12	49
		2908201014	1.424	68	53	23	11	45
		2908201001	588	69	53	24	10	41
	H	2908201015	332	74	59	20	9	45
		2908201016	103	72	59	18	8	47
		2908201026	365	73	59	19	8	40
	I	2908201006	398	70	55	22	10	44
		2908201012	877	66	52	21	8	39
		2908201015	88	74	59	20	9	45
	02 Rincón de la Victoria			5.852				

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I10	I11	I12	I13	I14	
Torre de Benagalbón	D	2908201004	492	72	55	23	10	43	
		2908201013	267	69	58	16	8	47	
	E	2908201020	194	69	53	24	10	44	
		2908201025	301	69	57	18	7	39	
		2908201018	609	73	59	19	8	44	
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201021	184	70	60	15	7	50	
		2908201020	358	69	53	24	10	44	
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	2908201021	519	70	60	15	7	50	
		2908201013	395	69	58	16	8	47	
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2908201025	397	69	57	18	7	39	
		03 Torre de Benagalbón			3.717				
		2908201002	322	72	54	26	12	45	
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	322	72	54	26	12	45	
Benagalbón	P	2908201005	478	75	58	22	9	41	
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	2908201023	593	73	62	15	5	37	
		2908201027	524	74	61	18	7	39	
		04 Benagalbón			1.917				
		TM Rincón de la Victoria			19.642				

INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA: I10 TASA DE ACTIVIDAD REGISTRADA, I11 TASA DE EMPLEO REGISTRADO, I12 TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO, I13 TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN, I14 PORCENTAJE DE PARADOS REGISTRADOS DE LARGA DURACIÓN; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2833002E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

7.3.4 INDICADORES DE HOGARES

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de población en hogares unipersonales (I5): Representa el número de personas que viven solas por cada cien personas de la población total.

Índice de soledad (I6): Representa el número de personas de 65 y más años que viven solas por cada cien personas de 65 y más años.

Porcentaje de hogares unipersonales (I18): Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

Tamaño medio del hogar (I19): Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I5	I6	I18	I19	
La Cala del Moral	A	2908201003	947	13	47	32	2,39	
		2908201010	70	8	39	21	2,75	
		2908201011	191	12	53	30	2,52	
		2908201019	120	7	43	19	2,83	
		2908201022	369	12	49	29	2,47	
	B	2908201007	160	20	54	41	2,10	
		2908201011	458	12	53	30	2,52	
		2908201016	130	8	51	22	2,78	
		2908201017	176	8	39	21	2,81	
	F	2908201008	864	11	47	28	2,61	
		2908201010	305	8	39	21	2,75	
		2908201017	127	8	39	21	2,81	
		2908201019	580	7	43	19	2,83	
2908201022		255	12	49	29	2,47		
G	2908201011	759	12	53	30	2,52		
	2908201016	905	8	51	22	2,78		
	2908201017	617	8	39	21	2,81		
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	2908201010	258	8	39	21	2,75	
Parque Victoria	N	2908201024	866	9	57	24	2,70	
01 La Cala del Moral			8.156					
Rincón de la Victoria	C	2908201001	157	10	53	26	2,61	
		2908201007	321	20	54	41	2,10	
		2908201009	1.200	16	52	36	2,24	
		2908201014	1.424	11	43	27	2,51	
	H	2908201001	588	10	53	26	2,61	
		2908201015	332	6	46	18	2,92	
		2908201016	103	8	51	22	2,78	
	I	2908201026	365	5	44	15	3,05	
		2908201006	398	4	35	12	3,05	
		2908201012	877	9	46	24	2,78	
	2908201015	88	6	46	18	2,92		
	02 Rincón de la Victoria			5.852				

NÚCLEO POBLACIÓN	Á. FUN.	SEC. CENSAL	HOG	I5	I6	I18	I19
Torre de Benagalbón	D	2908201004	492	12	45	30	2,46
		2908201013	267	9	43	26	2,73
	E	2908201020	194	11	47	29	2,65
		2908201025	301	10	48	27	2,65
		2908201018	609	9	43	25	2,74
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201021	184	7	48	21	2,83
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	2908201020	358	11	47	29	2,65
		2908201021	519	7	48	21	2,83
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2908201013	395	9	43	26	2,73
		2908201025	397	10	48	27	2,65
	03 Torre de Benagalbón			3.717			
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	322	7	49	21	2,93
Benagalbón	P	2908201005	478	8	42	22	2,75
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	2908201023	593	6	37	19	3,01
		2908201027	524	10	61	26	2,61
		04 Benagalbón		1.917			
TM Rincón de la Victoria			19.642				

INDICADORES DE HOGARES: I5 PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES, I6 ÍNDICE DE SOLEDAD, I18 PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES, I19 TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=c-S283302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



7.4 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES A PARTIR DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de 2019 con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

A continuación se adjunta tabla resumen de renta neta media por hogar de las áreas funcionales del TM Rincón de la Victoria según las secciones censales en las que se dividen.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

IMPRESO AUTOMÁTICAMENTE POR ASESORÍA FRENTE 30/11/2023



NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	SECCIÓN CENSAL	HOGARES	2015	2016	2017	2018	2019	2020
La Cala del Moral	A	2908201003	947	21.053 €	22.128 €	23.161 €	23.867 €	25.298 €	24.727 €
		2908201010	70	30.493 €	31.854 €	32.299 €	33.681 €	35.334 €	34.979 €
		2908201011	191	29.312 €	29.593 €	30.587 €	33.126 €	33.320 €	33.076 €
		2908201019	120	33.587 €	34.477 €	35.221 €	37.160 €	38.847 €	39.092 €
		2908201022	369	29.186 €	30.023 €	30.805 €	32.782 €	33.357 €	34.296 €
	B	2908201007	160	22.650 €	23.483 €	23.600 €	25.464 €	27.632 €	28.366 €
		2908201011	458	29.312 €	29.593 €	30.587 €	33.126 €	33.320 €	33.076 €
		2908201016	130	28.203 €	28.097 €	29.187 €	31.625 €	33.423 €	33.008 €
		2908201017	176	37.385 €	37.607 €	40.565 €	41.773 €	44.297 €	44.763 €
	F	2908201008	864	31.320 €	31.759 €	34.208 €	34.546 €	35.775 €	35.098 €
		2908201010	305	30.493 €	31.854 €	32.299 €	33.681 €	35.334 €	34.979 €
		2908201017	127	37.385 €	37.607 €	40.565 €	41.773 €	44.297 €	44.763 €
		2908201019	580	33.587 €	34.477 €	35.221 €	37.160 €	38.847 €	39.092 €
	G	2908201022	255	29.186 €	30.023 €	30.805 €	32.782 €	33.357 €	34.296 €
		2908201011	759	29.312 €	29.593 €	30.587 €	33.126 €	33.320 €	33.076 €
2908201016		905	28.203 €	28.097 €	29.187 €	31.625 €	33.423 €	33.008 €	
		2908201017	617	37.385 €	37.607 €	40.565 €	41.773 €	44.297 €	44.763 €
	Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	2908201010	258	30.493 €	31.854 €	32.299 €	33.681 €	35.334 €
Parque Victoria	N	2908201024	866	30.649 €	32.206 €	33.715 €	35.697 €	37.120 €	37.562 €
01 La Cala del Moral			8.156						
Rincón de la Victoria	C	2908201001	157	25.775 €	26.298 €	27.386 €	28.219 €	29.988 €	30.232 €
		2908201007	321	22.650 €	23.483 €	23.600 €	25.464 €	27.632 €	28.366 €
		2908201009	1.200	21.359 €	21.730 €	22.860 €	23.717 €	24.474 €	25.308 €
		2908201014	1.424	24.210 €	25.235 €	26.565 €	28.565 €	29.650 €	30.412 €
	H	2908201001	588	25.775 €	26.298 €	27.386 €	28.219 €	29.988 €	30.232 €
		2908201015	332	28.712 €	29.492 €	30.754 €	33.530 €	35.676 €	35.950 €
		2908201016	103	28.203 €	28.097 €	29.187 €	31.625 €	33.423 €	33.008 €
		2908201026	365				30.885 €	32.355 €	33.234 €
	I	2908201006	398	27.549 €	28.340 €	29.846 €	32.094 €	33.502 €	33.682 €
		2908201012	877	33.173 €	34.351 €	35.311 €	36.216 €	38.537 €	38.381 €
		2908201015	88	28.712 €	29.492 €	30.754 €	33.530 €	35.676 €	35.950 €
02 Rincón de la Victoria			5.852						



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRREBÉ GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN-Selo de tiempo TS@ - @firma.OJ-Secretaría General de Administración Digital
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C.E.S - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	SECCIÓN CENSAL	HOGARES	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Torre de Benagalbón	D	2908201004	492	28.129 €	29.393 €	29.905 €	31.460 €	33.272 €	34.195 €
		2908201013	267	29.665 €	30.424 €	31.313 €	34.134 €	35.731 €	37.251 €
	E	2908201020	194	23.441 €	24.916 €	25.909 €	26.261 €	27.144 €	27.517 €
		2908201025	301	31.691 €	33.541 €	34.183 €	33.845 €	36.840 €	37.999 €
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	2908201018	609	29.192 €	29.869 €	31.197 €	33.298 €	34.122 €	33.924 €
		2908201021	184	32.849 €	34.153 €	35.886 €	38.095 €	40.713 €	41.125 €
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	2908201020	358	23.441 €	24.916 €	25.909 €	26.261 €	27.144 €	27.517 €
		2908201021	519	32.849 €	34.153 €	35.886 €	38.095 €	40.713 €	41.125 €
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	2908201013	395	29.665 €	30.424 €	31.313 €	34.134 €	35.731 €	37.251 €
		2908201025	397	31.691 €	33.541 €	34.183 €	33.845 €	36.840 €	37.999 €
03 Torre de Benagalbón			3.717						
Finca Garcés, La Zenaida	O	2908201002	322	21.661 €	22.539 €	23.830 €	24.968 €	28.128 €	28.062 €
Benagalbón	P	2908201005	478	19.924 €	20.572 €	21.834 €	23.520 €	25.358 €	24.913 €
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	2908201023	593	30.608 €	32.184 €	32.765 €	33.910 €	36.098 €	40.491 €
		2908201027	524						30.797 €
04 Benagalbón			1.917						
TM Rincón de la Victoria			19.642						

EVOLUCIÓN DE RENTA NETA FAMILIAR DECLARADA POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA, 2015 A 2020;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE.



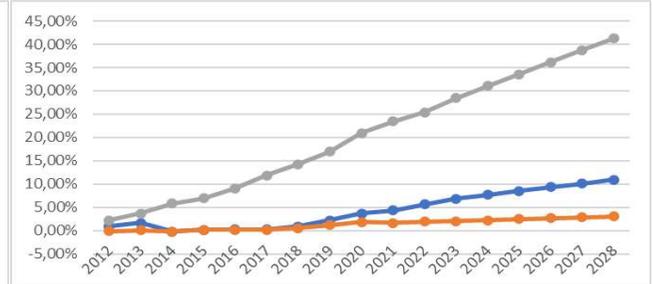
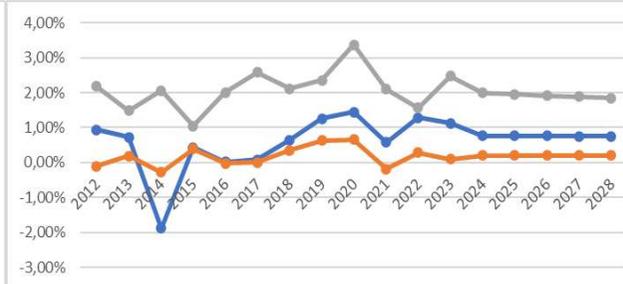
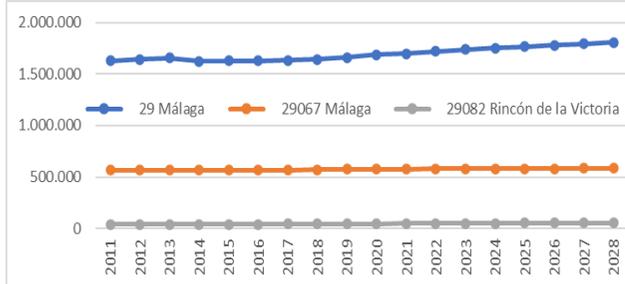


7.5 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

En octubre de 2020 el INE ha publicado las Proyecciones de Población 2020-2035 en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración.

El modelo de proyección de hogares utilizado a nivel autonómico o provincial no siempre resulta adecuado para el ámbito municipal debido a los requisitos de información, no disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario, lo que puede provocar un cierto grado de desvío en los resultados. Es por ello que atenderemos a la tendencia reciente en el incremento de la población municipal del TM Rincón de la Victoria, según las estadísticas del Padrón continuo del INE, y la contextualización de la misma tendencia en Málaga capital y el conjunto de la provincia. Así, durante el periodo de vigencia del Plan, 2023-2028, prevemos un incremento de población en el TM Rincón de la Victoria de unas 5.170 personas, equivalentes a 1.990 hogares.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Málaga provincia	1.641.098	1.652.999	1.621.968	1.628.973	1.629.298	1.630.615	1.641.121	1.661.785	1.685.920	1.695.651	1.717.504	1.736.919	1.750.302	1.763.684	1.777.067	1.790.449	1.803.832
Δ interanual	0,94%	0,73%	-1,88%	0,43%	0,02%	0,08%	0,64%	1,26%	1,45%	0,58%	1,29%	1,13%	0,77%	0,76%	0,76%	0,75%	0,75%
Δ respecto 2011	0,94%	1,67%	-0,24%	0,19%	0,21%	0,29%	0,94%	2,21%	3,70%	4,29%	5,64%	6,83%	7,66%	8,48%	9,30%	10,13%	10,95%
TM Málaga	567.433	568.479	566.913	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	578.460	577.405	579.076	579.622	580.796	581.970	583.144	584.318	585.492
Δ interanual	-0,11%	0,18%	-0,28%	0,39%	-0,02%	0,00%	0,36%	0,64%	0,66%	-0,18%	0,29%	0,09%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Δ respecto 2011	-0,11%	0,08%	-0,20%	0,19%	0,17%	0,17%	0,53%	1,17%	1,84%	1,65%	1,94%	2,04%	2,25%	2,45%	2,66%	2,87%	3,07%
TM Rincón de la Victoria	41.216	41.827	42.688	43.135	44.003	45.138	46.093	47.179	48.768	49.790	50.569	51.822	52.856	53.890	54.924	55.958	56.992
Δ interanual	2,17%	1,48%	2,06%	1,05%	2,01%	2,58%	2,12%	2,36%	3,37%	2,10%	1,56%	2,48%	2,00%	1,96%	1,92%	1,88%	1,85%
Δ respecto 2011	2,17%	3,69%	5,82%	6,93%	9,08%	11,90%	14,26%	16,96%	20,90%	23,43%	25,36%	28,47%	31,03%	33,59%	36,16%	38,72%	41,28%



POBLACIÓN, INCREMENTO INTERANUAL E INCREMENTO ACUMULADO RESPECTO A 2012, PARA 2012-2028 EN EL TM RINCÓN DE LA VICTORIA (29082), TM MÁLAGA (29067) Y EL CONJUNTO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA (29); FUENTE: ESTADÍSTICA DEL PADRÓN CONTÍNUO, RESULTADOS POR MUNICIPIOS. INE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=c-S283302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

7.6 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Entendido como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, el RPMDVP permite a las administraciones públicas tanto locales como autonómicas, adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades existentes, además de garantizar la publicidad, igualdad y transparencia en los procesos de adjudicación de viviendas.

De tal manera que desde el Registro se establecen los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal.

La normativa de aplicación es el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa autonómica.

En este sentido, el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, con fecha 5 de Julio de 2010 puso en funcionamiento el mencionado Registro Municipal. Las bases para la inscripción y adjudicación se encuentran recogidas en la Ordenanza Reguladora publicada en el BOP de Málaga núm. 63, de 6 de Abril de 2010.

Se propone la utilización los datos procedentes de la Estadística mensual del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Esta información se publica con periodicidad mensual y está disponible a partir del año 2014. Podremos analizar cuantitativamente las inscripciones así como explotar otros datos para caracterizar la demanda de vivienda protegida tales como ingresos en función del IPREM que permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritos, o la preferencia solicitada en cuanto al régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Firma: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45



SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES																	
Municipio	Solicitudes		Inscripciones														
			Total	Activas		Canceladas por Adjudicación		Caducadas y otros									
Rincón de la Victoria	978		905	247		5		653									
Málaga	45.257		19.373	5.546		1.246		12.581									
Total Provincia	65.405		31.373	8.697		1.498		21.178									
RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE																	
Municipio	Régimen de Alquiler	% A	Régimen de Alquiler con Opción de Compra		% AOC	Régimen de Compra		% C	Nº de inscripciones								
Rincón de la Victoria	560	31,55	676		38,08	539		30,37	905								
Málaga	13.525	36,84	15.962		43,48	7.222		19,67	19373								
Total Provincia	17.851,00	32,30	22.825,00		41,31	14.583,00		26,39	31.373,00								
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL																	
Municipio	Hombre		%		Mujer		%		Nº Inscripciones								
Rincón de la Victoria	357		39,45		548		60,55		905								
Málaga	8.614		44,46		10.759		55,54		19.373								
Total Provincia	8.971		44,94		1.1307		55,06		31.373,								
EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL																	
Municipio	< 35 años		% < 35		< 50 años		% < 50		< 65 años		% < 65		≥ 65 años		% ≥ 65		Nº de inscripciones
Rincón de la Victoria	244		26,96		441		48,73		179		19,78		41		4,53		905
Málaga	4.687		24,19		10.380		53,58		3527		18,21		779		4,02		19.373
Total Provincia	7.679		24,48		16.570		52,82		5.827		18,57		1.297		4,13		31.373,
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR																	
Municipio	< 1,00		1,01 – 1,50		1,51 - 2,50		2,51 - 3,50		3,51 - 4,50		> 4,50		Nº de inscripciones				
	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%					
Rincón de la Victoria	632	69,83	101	11,16	121	13,37	33	3,65	15	1,66	3	0,33	905				
Málaga	12.981	66,91	2.654	13,68	2701	13,92	813	4,19	193	0,99	58	0,3	19.373				
Total Provincia	20.813		4.639		4467		1158		252		71		31.373				
COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD																	
Municipio	Familia Monoparental		Familia Numerosa		Personas con discapacidad		Necesidad de Vivienda Adaptada		Número de Inscripciones								
Rincón de la Victoria	168		56		98		20		905								
Málaga	1616		699		1685		332		19.373								
Total Provincia	3110		1483		2855		538		31.373								

FICHA RESUMEN DE DATOS DEL RMDVP DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA, MARZO 2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ESTADÍSTICA MENSUAL CFATV



7.7 RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

La Zona de Trabajo Social (ZTS) es la demarcación territorial que la administración autonómica establece para la prestación de los Servicios Sociales.

En las Zonas de Trabajo Social, la infraestructura básica para la prestación de estos Servicios es el Centro de Servicios Sociales Comunitarios, de gestión descentralizada, cuya dotación técnica, material y económica está relacionada con las necesidades y características de su comunidad de referencia y desde cuya estructura, integrada física y funcionalmente, se promueven y realizan acciones y actuaciones necesarias para la población en el marco de las prestaciones básicas de los Servicios Sociales.

SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

En la provincia de Málaga, sólo los municipios de Málaga y Marbella dispone de más de una ZTS, gestionada, cada una de ellas desde su propio centro de cabecera. Concretamente, el TM Málaga dispone de 10 ZTS y el TM de Marbella dispone de 4 ZTS.

En las Unidades de Trabajo Social o UTS se realizan tramitaciones de expedientes para la obtención de recursos internos o externos al Sistema Público de Servicios Sociales, así como la derivación, en su caso, hacia otros Sistemas de Protección Social. Estas Unidades de Trabajo suelen tener un ámbito territorial inferior al municipio, aunque en algunas demarcaciones de gran dispersión la agrupación de varios municipios constituye una Unidad.

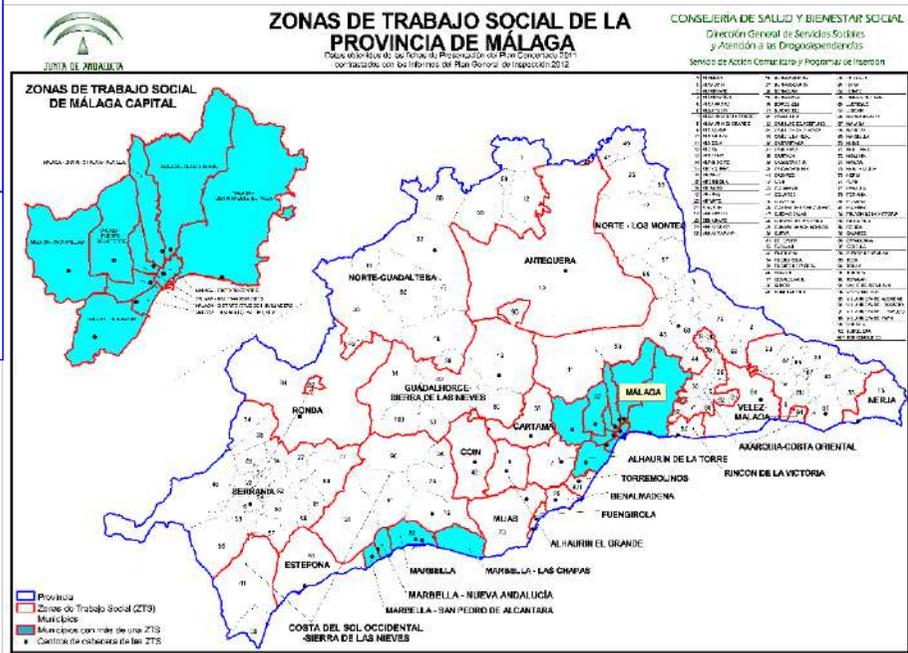
Las Zonas de Trabajo Social se dividen a su vez en Unidades de Trabajo Social (UTS), que tienen como función primordial la atención a la ciudadanía en su acceso a los Servicios Sociales, fundamentalmente a través del Servicio de Información, Valoración, Orientación y Asesoramiento.

El TM Rincón de la Victoria dispone de una única ZTS en la que se incluyen 4 UTS.

En este apartado se incluye la recopilación de los principales datos e indicadores derivados de la atención técnica realizada en los Centros de Servicios Sociales municipales del TM Rincón de la Victoria agregados durante el ejercicio completo 2021, información que permitirá cualificar a la población y a los hogares residentes a escala de área funcional.

La distribución en Unidades de Trabajo Social, UTS, es la siguiente:

- UTS-1. La Cala del Moral, todas sus áreas funcionales, A, B, F, G, M, N
- UTS-2. Rincón de la Victoria, zona occidental, área funcional H
- UTS-3. Rincón de la Victoria, zona costera, área funcional C; Torre de Benagalbón y Benagalbón
- UTS-4. Rincón de la Victoria, zona oriental, área funcional I; Torre de Benagalbón, zona occidental, área funcional J



ZONAS DE TRABAJO SOCIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2830302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



TIPO DE RECURSO APLICADO	UTS-1				UTS-2				UTS-3				UTS-4			
	USUARIOS	%	MUJ	HOM	USUARIOS	%	MUJ	HOM	USUARIOS	%	MUJ	HOM	USUARIOS	%	MUJ	HOM
INFORMACION, ORIENTACION, VALORACION Y MOVILIZACION DE RECURSOS	685	43%			609	49%			537	55%			667	54%		
APOYO A LA UNIDAD CONVIVENCIAL Y DE AYUDA A DOMICILIO	150	9%			105	8%			62	6%			98	8%		
PRESTACIONES, ACTUACIONES Y MEDIDAS DE ALOJAMIENTO ALTERNATIVO	6	0,37%	59%	41%	9	0,72%	70%	30%	3	0,31%	72%	28%	6	0,49%	64%	36%
PRESTACIONES Y ACTUACIONES DE PREVENCIÓN E INSERCIÓN SOCIAL	99	6%			47	4%			35	4%			36	3%		
RECURSOS COMPLEMENTARIOS PARA COBERTURA DE NECESIDADES DE SUBSISTENCIA	667	42%			473	38%			334	34%			426	35%		
TM RINCÓN DE LA VICTORIA	1.607	100 %			1.243	100 %			971	100 %			1.233	100 %		

7.8 EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR

Toda persona necesita un lugar para vivir, y todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, el alojamiento es una de las condiciones básicas para la emancipación y el funcionamiento de una vida independiente.

En condiciones normales el mercado de vivienda en alquiler o venta proporcionará un inmueble con las características y condiciones que en cada caso se requieran o que dicha persona u hogar se pueda permitir. Puede darse la circunstancia de que por motivos económicos determinadas personas u hogares tengan dificultades para, sin comprometer otros aspectos de la vida, acceder a una vivienda. Pero además puede darse el supuesto de que con la dificultad para acceder a la vivienda o mantenerse en el uso de la misma, se sumen otros factores que hagan que pueda calificarse la situación como de exclusión social o de vulnerabilidad.

Esta situación deberá tener un análisis específico, incluyéndose las personas que se encuentren en esta situación en uno de los grupos de especial protección en el sentido que se recoge en el Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Dicho Plan se acerca al concepto de exclusión social en la última parte del primer párrafo de su artículo 5. De tal forma, que se considera grupo de especial protección a los efectos del plan a:

- a) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como

las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.

- b) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- c) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

7.9 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
<p>EXPEDIENTE :: 2023016514</p> <p>Fecha: 15/11/2023</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024</p> <p>serialNumber=SZ830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital</p> <p>O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45</p> <p>APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DEBIDO JUN 2023</p>

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve condicionada únicamente por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario
- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda

de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes, como segunda vivienda o como inversión.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez
- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda

Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

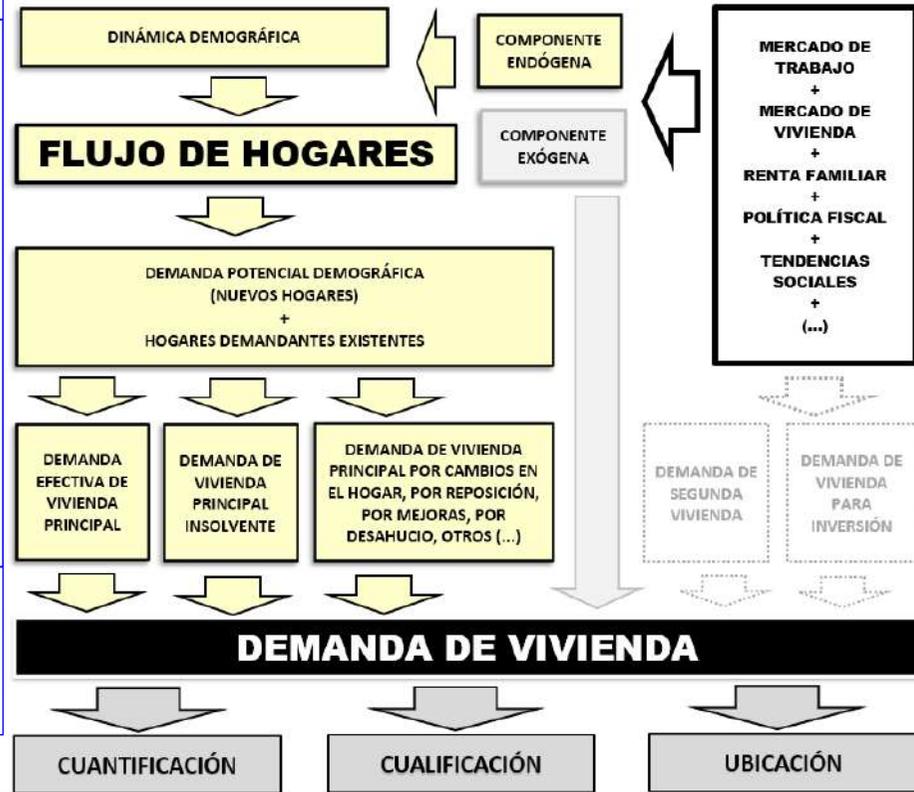


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBER GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S238302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro. Concretamente en el caso de los hogares, que serán los que requerirán satisfacer su derecho a vivienda, se estima un incremento en torno a 1.990 hogares durante el periodo de vigencia del Plan, que proponemos estimar como demanda potencial demográfica.

Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si damos por válida la cifra actual de 247 inscripciones activas en

el RMDVP y la razón de ésta sobre el total hogares actuales en Rincón de la Victoria, esto es, unos 20.000, obtenemos que en torno al 1,25 % de los hogares residentes son demandantes de vivienda protegida actualmente, por lo que podemos estimar que sobre los 1.990 que se prevén a futuro unos 25 hogares podrían considerarse demandantes de vivienda protegida.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 247 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida a la que posteriormente hemos de sumar la demanda potencial demográfica de vivienda protegida, unos 25 hogares más, resultando un total aproximado en torno a 275 hogares.

Esta demanda de vivienda protegida que se encuentra inscrita el RMDVP estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque no podemos olvidar cuales son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda. Dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que señalar, que, si bien todos los inscritos en el RMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no todas las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos, aunque como no puede ser de otra manera, hemos partido de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

8 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información disponibles se ha realizado un análisis del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permite su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la tipología de edificación (bloques de viviendas, tipología residencial colectiva o vivienda unifamiliar), la edad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de edificación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado se analiza la caracterización del parque en función del uso al que está siendo destinado, el régimen de tenencia de las viviendas y de la titularidad.

Este último análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso como la deshabitación o los alquileres de corta duración para uso turístico.

Por otro lado se analiza la disponibilidad de bienes municipales, solares o viviendas, para el desarrollo de políticas de vivienda, así como la situación del planeamiento urbanístico a fin de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

8.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre el cruce de los datos arrojados por los siguientes indicadores y fuentes de información empleadas para las explotaciones que se adjuntan:

- Distribución tipológica, antigüedad, calidad constructiva y superficie media, a partir del Catastro Inmobiliario.
- Accesibilidad, instalación de ascensor, y número de habitaciones, a partir de información censal del INE.

8.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLÓGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Para cualificar el parque residencial edificado hemos realizado una explotación sobre la [Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España](#), URBAN3R. La metodología empleada, que puede consultarse en el documento [‘Segmentación en clústeres tipológicos y caracterización geométrica del parque de viviendas en España’](#), analiza el parque residencial identificando en cada ámbito considerado, a partir de la agregación de datos a escala parcela catastral, el número de viviendas en cada uno de los clústeres resultantes de la combinación de las variables de tipología edificatoria y antigüedad de la edificación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumber=SZ830302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

PROBADO INICIALMENTE POR AGENCIA RENOVADA 30715283

EXPEDIENTE :: 2023016514

Fecha: 15/11/2023
 Hora: 00:00
 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

El resultado de la agrupación edificatoria permite identificar cada edificio según la definición de 18 Clústeres a partir de los atributos descritos:

Tipología edificatoria:

- **Vivienda unifamiliar, Uu:** Vivienda unifamiliar aislada o pareada, y en hilera o en manzana.
- **Vivienda colectiva, Cc:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y 3 o menos plantas
- **Vivienda en bloque, Bb:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas

Antigüedad de la edificación:

- **Anterior a 1900**
- **1901-1940**
- **1941-1960**
- **1961-1980**
- **1981-2007**
- **2008-2020**
- **Posterior a 2021**

Así, la clusterización resultante, según la tabla adjunta, dispone de 7 franjas etarias sobre tres agrupaciones tipológicas, 21 agrupaciones en total.

ANTIGÜEDAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA EN BLOQUE
< 1900	Uu <1900	Cc <1900	Bb <1900
1901-1940	Uu 01-40	Cc 01-40	Bb 01-40
1941-1960	Uu 41-60	Cc 41-60	Bb 41-60
1961-1980	Uu 61-80	Cc 61-80	Bb 61-80
1981-2007	Uu 81-07	Cc 81-07	Bb 81-07
2008-2020	Uu 08-20	Cc 08-20	Bb 08-20
>2021	Uu >21	Cc >21	Bb >21

Del cómputo del número de viviendas de cada clúster deduciremos los tipos característicos de cada delimitación territorial analizada.

Para su completo análisis añadiremos dos indicadores más también de origen catastral, la calidad edificatoria y la superficie media de los elementos que componen el clúster.

Para la extracción de la información de la calidad constructiva, se accederá a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción'. La situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9, hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Para la extracción de la información de la superficie media se atenderá a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '442 Superficie del bien inmueble', que hace referencia al conjunto de la superficie de los elementos construidos que componen el bien inmueble.

Adjuntamos a continuación tabla resumen de la agrupación en los clústeres tipológicos y de antigüedad más representativos, según la descripción previa, de las viviendas de cada área funcional establecida, así como del porcentaje que cada agrupación representa dentro del total viviendas del área correspondiente. Se añade a cada agrupación la calidad constructiva media y la superficie construida media de las viviendas que se computan en el área.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO NEN02 JUN 2023

NÚC POB	Á FUN	VIV	CAL	ANT	SUP	CLUSTER	VIV. CLU.	%	CAL	SUP
La Cala del Moral	A	2.348	4,69	1.985	107	Bb 81-07	907	39%	4,29	96
						Bb 61-80	563	24%	5,08	93
						Cc 81-07	317	14%	4,91	132
						Cc 61-80	197	8%	5,14	92
						Uu 61-80	143	6%	5,15	133
						Uu 81-07	97	4%	4,91	159
	B	1.204	4,69	1.984	129	Bb 81-07	461	38%	4,28	95
						Bb 61-80	372	31%	5,00	89
						Uu 61-80	114	9%	4,44	176
						Uu 81-07	89	7%	4,37	306
						Cc 61-80	67	6%	5,00	98
						Cc 81-07	67	6%	4,79	222
	F	2.924	4,69	1.990	145	Bb 81-07	1160	40%	4,58	131
						Cc 81-07	716	24%	4,56	198
						Bb 61-80	498	17%	5,00	68
						Uu 81-07	326	11%	4,63	267
						Uu 61-80	145	5%	4,68	251
						Uu 08-20	50	2%	4,24	350
G	2.073	4,69	1.998	131	Cc 81-07	884	43%	4,40	120	
					Bb 81-07	706	34%	4,19	127	
					Bb 08-20	198	10%	4,00	150	
					Uu 81-07	152	7%	4,47	174	
					Uu 61-80	65	3%	4,80	127	
					Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	4,69	2.006	143
Parque Victoria	N	1.113	4,69	2.009	151	Bb 81-07	408	37%	4,00	154
						Bb 08-20	363	33%	4,00	140
						Cc 08-20	342	31%	3,50	159
01 La Cala del Moral							9.971	4,53	157	

NÚC POB	Á FUN	VIV	CAL	ANT	SUP	CLUSTER	VIV. CLU.	%	CAL	SUP
Rincón de la Victoria	C	4.632	4,69	1.990	99	Bb 81-07	2349	51%	4,39	95
						Bb 61-80	1194	26%	4,94	86
						Bb 08-20	598	13%	3,94	95
						Cc 81-07	157	3%	4,85	95
						Uu 61-80	121	3%	5,18	141
						Uu 81-07	60	1%	5,12	132
	H	1.798	4,69	1.996	142	Cc 81-07	813	45%	4,63	177
						Bb 81-07	538	30%	4,33	110
						Bb 61-80	110	6%	5,00	85
						Cc 61-80	98	5%	5,00	73
						Bb 08-20	84	5%	3,50	95
						Uu 81-07	64	4%	4,77	195
	I	1.684	4,69	1.987	159	Bb 81-07	463	27%	4,00	90
						Cc 81-07	410	24%	4,71	129
						Uu 81-07	370	22%	4,69	259
						Uu 61-80	183	11%	4,86	225
						Bb 61-80	164	10%	5,00	72
						02 Rincón de la Victoria				



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E; CN=Sello de tiempo TS@ - @firma; OU=Secretaría General de Administración Digital; O=Secretaría de Estado de Función Pública; C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NÚC POB	Á FUN	VIV	CAL	ANT	SUP	CLUSTER	VIV. CLU.	%	CAL	SUP						
Torre de Benagalbón	D	964	4,69	1.986	138	Cc 81-07	302	31%	4,80	157						
						Bb 81-07	250	26%	4,61	98						
						Bb 61-80	150	16%	5,20	103						
						Uu 61-80	86	9%	4,85	193						
						Uu 81-07	86	9%	4,85	193						
	E	1.297	4,69	1.991	145	Cc 81-07	441	34%	5,14	175						
						Bb 81-07	377	29%	4,33	112						
						Uu 61-80	151	12%	5,08	178						
						Cc 61-80	102	8%	5,32	126						
						Bb 61-80	80	6%	5,00	121						
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	4,69	1.998	147	Cc 81-07	437	33%	4,25	147						
						Cc 08-20	254	19%	3,50	213						
						Bb 81-07	199	15%	3,33	87						
						Uu 81-07	183	14%	4,54	248						
						Bb 61-80	74	6%	4,00	70						
						Cc 61-80	63	5%	4,23	85						
						Uu 61-80	57	4%	4,79	280						
						Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231	4,69	2.000	155	Cc 81-07	438	36%	4,05	167
												Cc 08-20	209	17%	4,20	100
												Bb 81-07	177	14%	4,50	136
Bb 08-20	111	9%	4,00	89												
Uu 81-07	93	8%	4,74	255												
Uu 61-80	84	7%	5,33	166												
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	4,69	2.001	167							Cc 81-07	581	45%	4,43	193
						Bb 81-07	253	20%	4,29	121						
						Bb 08-20	221	17%	3,20	132						
						Uu 81-07	63	5%	4,79	239						
						Uu 61-80	61	5%	5,16	155						
						Cc 08-20	60	5%	4,00	216						
						03 Torre de Benagalbón						6.118		4,50	157	

NÚC POB	Á FUN	VIV	CAL	ANT	SUP	CLUSTER	VIV. CLU.	%	CAL	SUP
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	4,69	2.010	181	Bb 08-20	188	67%	3,33	170
						Cc 08-20	67	24%	3,00	169
Benagalbón	P	442	4,69	1.984	159	Uu 81-07	166	38%	4,48	185
						Cc 81-07	75	17%	4,68	117
						Uu 61-80	74	17%	5,22	141
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	4,69	2.004	154	Bb 81-07	855	55%	3,91	127
						Cc 81-07	337	22%	4,18	205
						Bb 08-20	218	14%	3,50	108
						Uu 81-07	82	5%	4,16	273
						04 Benagalbón				
TM Rincón de la Victoria						26.470		4,50	151	

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA. NÚMERO DE VIVIENDAS, CLÚSTERES TIPOLOGICOS MÁS REPRESENTATIVOS DE TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD, VIVIENDAS DE CADA CLÚSTER Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL ÁREA, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE URBAN3R Y DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.

8.1.2 OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Los datos que se recogen a continuación tienen su origen en el Censo de Población y viviendas 2011, del INE y en el Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda 2022.

8.1.2.1 ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Según las definiciones del Proyecto censal, un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. La clasificación allí recogida se refiere a las viviendas situadas en edificios con limitaciones a la accesibilidad debidas a desniveles, radios de giro, dimensionales, etc. en las zonas comunes de los mismos (independientemente de la carencia de la instalación de ascensor) y las estratifica en: accesibles, no accesibles y no consta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023



Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas principales y el número de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior como no accesibles.

8.1.2.2 INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de más de tres plantas, planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Esta información, igualmente, puede ser mapeada con el resto de caracterizaciones físicas del parque residencial municipal.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas principales y el número de edificios en que se ubican que carecen de la instalación de ascensor y que tienen altura de 4 plantas o más.

8.1.2.3 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por debajo de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas familiares y el número de edificios en que se ubican con necesidad de rehabilitación según los criterios descritos.

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	Á FUNC	VIVIENDAS	NO ACCES	4PL SIN ASC	NEC REHAB
La Cala del Moral	A	2.348	1.440		148
	B	1.204	550	42	5
	F	2.924	1.015		7
	G	2.073	625		3
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	30		1
Parque Victoria	N	1.113			0
01 La Cala del Moral		9.971	3.660	42	164
Rincón de la Victoria	C	4.632	2.095	123	69
	H	1.798	790		5
	I	1.684	535	195	11
02 Rincón de la Victoria		8.114	3.420	318	85
Torre de Benagalbón	D	964			32
	E	1.297	430		72
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	575		6
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231			27
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	140		19
03 Torre de Benagalbón		6.118	1.145	0	156
Finca Garcés, La Zenaida	O	279			0
Benagalbón	P	442			32
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	540		0
04 Benagalbón		2.267	540	0	32
TM Rincón de la Victoria		26.470	8.765	360	437

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN QUE SE UBICAN, QUE NO SON ACCESIBLES, QUE CARECEN DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR TENIENDO TRES O MÁS PLANTAS, O QUE TIENEN NECESIDAD DE REHABILITACIÓN. FUENTE: ELEBORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2022, MINISTERIO DE HACIENDA Y CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Firma: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

8.2 EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS

8.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL

Debe señalarse como elemento significativo la distribución entre viviendas principales y no principales en el TM Rincón de la Victoria, ya que las viviendas principales suponen un 74% respecto a las viviendas familiares existentes en el municipio, siendo el 26% restante, viviendas no principales, y por tanto serán viviendas secundarias y viviendas vacías.

Es decir, que el 74% del parque residencial existente le da soporte a residencia habitual y permanente de hogares, siendo el restante 26% viviendas no principales destinadas a otros usos diferentes. De dichas viviendas no principales un 5% son viviendas vacías, y un 21% viviendas secundarias, de las cuales el 2% se corresponden con viviendas con finalidad turística, como más adelante se verá.

Este porcentaje de viviendas no principales nos hace concluir que una gran parte de ellas serán viviendas destinadas a segunda residencia.

En este sentido señalar la supuesta contradicción que existe en las áreas funcionales G de la Cala del Moral y O y P de Benagalbón, donde aparecen menos viviendas familiares que hogares existentes, ya que aparecen más hogares empadronados que viviendas. La explicación de este fenómeno tiene que ver con la naturaleza de las fincas donde las personas se encuentran empadronadas. Es decir, efectivamente existen esos empadronamientos, pero parece ser que al estar las viviendas en suelo no urbano, el Catastro no las categoriza como viviendas familiares.

Se adjunta a continuación por áreas funcionales la distribución de vivienda familiar, los hogares, viviendas principales, y la vivienda no principal.

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNC.	VF	VP	%	VNP	%
La Cala del Moral	A	2.348	1.697	72%	651	28%
	B	1.204	924	77%	280	23%
	F	2.924	2.130	73%	794	27%
	G	2.073	2.281	110%	-208	-10%
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	258	83%	51	17%
Parque Victoria	N	1.113	866	78%	247	22%
01 La Cala del Moral		9.971	8.156	82%	1.815	18%
Rincón de la Victoria	C	4.632	3.102	67%	1.530	33%
	H	1.798	1.388	77%	410	23%
	I	1.684	1.362	81%	322	19%
02 Rincón de la Victoria		8.114	5.852	72%	2.262	28%
Torre de Benagalbón	D	964	492	51%	472	49%
	E	1.297	762	59%	535	41%
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	793	60%	539	40%
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231	877	71%	354	29%
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	792	61%	502	39%
03 Torre de Benagalbón		6.118	3.716	61%	2.402	39%
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	322	115%	-43	-15%
Benagalbón	P	442	478	108%	-36	-8%
Jardines del Golf, Paraísos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	1.117	72%	429	28%
04 Benagalbón		2.267	1.917	85%	350	15%
TM Rincón de la Victoria		26.470	19.641	74%	6.829	26%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES U HOGARES Y VIVIENDAS NO PRINCIPALES, POR ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO DEL INE.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



8.2.2 EL RÉGIMEN DE TENENCIA: HOGARES CON ACCESO EN COMPRA Y EN ALQUILER

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de la información más rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia de Vivienda y Rehabilitación autonómica

AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de diciembre de 2022 editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, la superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. En el caso de Rincón de la Victoria se trata de 2.906 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
1	1	0	8	15	93	393	417	615	1.319	45	0	2.906

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M²)

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
0	199	0	2.016	2.206	7.388	35.532	43.296	55.564	131.739	5.030	0	282.970

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA, EN ARRENDAMIENTO

NÚMERO DE INMUEBLES						SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)					
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA		
1.756	585	184	381	0	160,2	46,7	31,3	44,8	0		

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE DICIEMBRE 2022 PARA EL TM RINCÓN DE LA VICTORIA; FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MITMA; (*) 111: VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA; 112: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA; 121: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA; 122: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LÍNEA O MANZANA CERRADA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Por otro lado, de los resultados de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, en el marco del desarrollo del Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, se obtienen a escala de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma los testigos empleados para su elaboración. Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de barrio y su agregación a escalas superiores.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Rincón de la Victoria caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, según explotación propia de las fuentes mencionadas.

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNC.	VF	VP	VP PRO	%	VP ALQ	%
La Cala del Moral	A	2.348	1.697	1.396	82%	301	18%
	B	1.204	924	764	83%	160	17%
	F	2.924	2.130	1.594	75%	536	25%
	G	2.073	2.281	2.194	96%	87	4%
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	258	116	45%	142	55%
Parque Victoria	N	1.113	866	1.396	67%	301	18%
01 La Cala del Moral		9.971	8.156	6.640	81%	1.516	19%
Rincón de la Victoria	C	4.632	3.102	576	92%	290	33%
	H	1.798	1.388	2.846	88%	256	8%
	I	1.684	1.362	1.221	93%	167	12%
02 Rincón de la Victoria		8.114	5.852	5.338	91%	514	9%
Torre de Benagalbón	D	964	492	385	78%	107	22%
	E	1.297	762	629	83%	133	17%
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	793	638	80%	155	20%
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231	877	833	95%	44	5%
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	792	616	78%	176	22%
03 Torre de Benagalbón		6.118	3.716	3.101	83%	615	17%
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	322	299	93%	23	7%
Benagalbón	P	442	478	438	92%	40	8%
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	1.117	919	82%	198	18%
04 Benagalbón		2.267	1.917	1.656	86%	261	14%
TM Rincón de la Victoria		26.470	19.641	16.735	85%	2.906	15%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO EN PROPIEDAD O EN ALQUILER, POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SISTEMA DE ÍNDICES DE PRECIOS DE ALQUILER Y OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MITMA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=S2833002E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

8.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD

El Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

La información disponible para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda debe incluir una explotación que estime la titularidad de los inmuebles de uso residencial de personas jurídicas diferenciando entre privadas y públicas, y recoja, al menos de forma agregada, de forma diferenciada los inmuebles de los que resultan titulares las personas jurídicas privadas y las personas jurídicas de carácter público

Para ello es necesario partir de los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC, que es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Las viviendas de corporaciones locales, en nuestro caso, son aquellas titularidad del ayuntamiento de Rincón de la Victoria, y las de organismos públicos que no forman parte de la administración del Estado son titularidad de la AVRA.

Se adjunta a continuación por áreas funcionales y núcleos de población la distribución de vivienda familiar, según la tipología de la persona que ostenta la titularidad del inmueble, a partir de los registros de inmuebles del catastro inmobiliario.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

PROPÓSITO: INCORPORAR AL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES 2023



NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNC	VIV	ADM PÚB	JUR PRI	PER FIS
La Cala del Moral	A	2.348	1	55	2.286
	B	1.204	0	28	1.175
	F	2.924	0	41	2.882
	G	2.073	0	34	2.039
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	0	51	258
Parque Victoria	N	1.113	0	26	1.087
01 La Cala del Moral		9.971	1	235	9.727
Rincón de la Victoria	C	4.632	0	189	4.439
	H	1.798	0	30	1.768
	I	1.684	0	42	1.617
02 Rincón de la Victoria		8.114	0	261	7.824
Torre de Benagalbón	D	964	0	14	949
	E	1.297	0	40	1.257
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	0	189	1.141
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231	0	82	1.149
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	0	188	1.105
03 Torre de Benagalbón		6.118	0	513	5.601
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	0	30	249
Benagalbón	P	442	0	19	420
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	0	145	1.371
04 Benagalbón		2.267	0	194	2.040
TM Rincón de la Victoria		26.470	1	1.203	25.192

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE PERSONA QUE OSTENTA LA TITULARIDAD, POR ÁREAS FUNCIONALES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES 2022

8.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial. Su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas situaciones sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se propone cualificar el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración, la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda o el del chabolismo.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283032E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

8.3.1 LA DESHABITACIÓN

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, pero que han ido teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico. Deberá tenerse en cuenta el marco institucional y legislativo que nos afecta por cuanto las experiencias de otros lugares puedan enriquecer la presente propuesta metodológica.

Por otro lado, la metodología propuesta debe estar en sintonía con la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico que sea de aplicación, por lo que el marco jurídico en el que se insertan los trabajos ha de ser un punto de partida necesario, para que de manera rigurosa se ajusten todos los procesos a aquellos condicionantes que puedan derivar de dicha normativa.

Se define a continuación el método empleado para la detección y ubicación de las viviendas susceptibles de ser consideradas vacías en el TM Rincón de la Victoria según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología de aplicación que se basan en las definiciones y presunciones de ocupación de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Este proceso metodológico parte de una doble argumentación jurídica y técnica.

Desde el punto de vista jurídico se basa en la definición de la vivienda vacía del art. 25 de la Ley 1/2010, en concreto en la presunción de deshabitación que se establece sobre la ausencia de punto de suministro o los consumos anormalmente bajos asociados a los mismos para el abastecimiento de agua corriente, en este caso.

Esta caracterización del parque residencial se orienta a la mejor evaluación del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible movilización de las mismas como recurso al servicio del PMVS.

En este caso la fuente de información más certera empleada ex profeso para la detección de las viviendas deshabitadas del municipio es la base de datos de los consumos de agua corriente sanitaria de la compañía suministradora Hidralia S. A.

Se han detectado las viviendas susceptibles de ser consideradas deshabitadas a través de un triple criterio derivado del suministro de agua:

- Viviendas sin suministro
- Viviendas con suministro inactivo
- Viviendas con consumo nulo o anormalmente bajo

En función de esta triple situación anormal de suministro de agua, y la distribución territorial de dichos suministros se han obtenido los resultados recogidos en las tablas siguientes:

ENT SING	SIN SUMINISTRO	%	SUM INACTIVO	%	CONS BAJO	%	VIV VACÍAS
01 La Cala del Moral	25	6%	9	2%	382	92%	416
02 Rincón de la Victoria	89	16%	36	7%	423	77%	548
03 Torre de Benagalbón	51	15%	63	19%	218	66%	332
04 Benagalbón	14	23%	4	7%	43	70%	61
TM Rincón de la Victoria	179	13%	112	8%	1.066	79%	1.357

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS, POR ENTIDADES SINGULARES Y TIPO DE SUMINISTRO ANORMAL DE AGUA CORRIENTE SANITARIA DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA HIDRALIA SA.

ENT SING	VIV FAMILIARES	VIV PPALES	%	VIV SECUND	%	VIV VACÍAS	%
01 La Cala del Moral	10.004	8.156	82%	1.432	14%	416	4%
02 Rincón de la Victoria	8.362	5.852	70%	1.962	23%	548	7%
03 Torre de Benagalbón	6.021	3.716	62%	1.973	33%	332	6%
04 Benagalbón	2.452	1.917	78%	474	19%	61	2%
TM Rincón de la Victoria	26.839	19.641	73%	5.841	22%	1.357	5%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES U HOGARES, VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VIVIENDAS VACÍAS, POR ENTIDADES SIGULARES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA HIDRALIA SA, ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO INE, Y SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=S2830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

8.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

En cuanto al análisis y diagnóstico de las viviendas con finalidad turística que se propone para el PMVS atenderemos a los contenidos siguientes:

- Registro de Turismo en Andalucía. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía (actualización continua)
- Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE actualizado a agosto de 2020

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda con fines turísticos como sigue:

Artículo 3. Definición.

1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.
2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

8.3.2.1 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

El antes mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, define la vivienda con fines turísticos en su artículo 3 en los términos que han sido recogidos más arriba, estableciendo además el artículo 9 lo siguiente:

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. [...]

Por otro lado, se observa cómo, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VFT, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VFT. De este modo las VFT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

8.3.2.2 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA SEGÚN EL INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, publica desde agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

La selección de VFT de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad autónoma tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular.

La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan es directa al tiempo que nos sirve de instrumento comparador con el mismo indicador en otros ámbitos territoriales.

8.3.2.3 CONSIDERACIONES SOBRE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Podemos definir la presión turística residencial, PTR, como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, y expresarlo en unidades porcentuales.

Este concepto ha sido incorporado también por el INE en su reciente estadística experimental y será el principal a los efectos de cualificar esta casuística asociada a las situaciones anómalas de uso, que como veremos posteriormente, hemos estimado en torno a un 2% en el TM Rincón de la Victoria.

8.3.2.4 EXTRACTO DE DATOS

Según los últimos datos publicados por el INE sobre esta materia, el TM Rincón de la Victoria cuenta con un número de viviendas con finalidad turística, VFT activas, que ascienden a la suma de 530 y que representan un número de 3.691 plazas.

Este número de viviendas representan una presión turística residencial del 2,00 %, definida como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, expresado en unidades porcentuales.

La zona con mayor presión turística residencial es el área funcional O, Finca Garcés y La Zenaida, en Benagalbón con algo más del 7,5 %, siendo el núcleo de población de Rincón de la Victoria el que menos viviendas tiene de estas características, con una presión turística residencial en torno al 1,75%.

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNC	VIV	VFT RTA	VFT PLA RTA	VFT INE	VFT PLA INE	VFT PRE INE
La Cala del Moral	A	2.348	110	590	70	593	2,98%
	B	1.204	65	425	23	357	1,91%
	F	2.924	104	555	53	238	1,81%
	G	2.073	56	293	25	134	1,21%
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	6	34	5	19	1,62%
Parque Victoria	N	1.113	18	123	13	69	1,17%
01 La Cala del Moral		9.971	359	2.020	189	1.410	1,90%
Rincón de la Victoria	C	4.632	191	1.010	97	511	2,09%
	H	1.798	37	224	19	103	1,06%
	I	1.684	40	304	26	211	1,54%
02 Rincón de la Victoria		8.114	268	1.538	142	825	1,75%
Torre de Benagalbón	D	964	49	281	28	169	2,90%
	E	1.297	59	360	37	456	2,85%
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	47	288	28	220	2,10%
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabreras, Los Catalanes	K	1.231	38	240	22	136	1,79%
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	76	438	29	154	2,24%
03 Torre de Benagalbón		6.118	269	1.607	144	1.135	2,35%
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	16	90	21	137	7,53%
Benagalbón	P	442	4	16	8	49	1,81%
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	51	319	26	135	1,68%
04 Benagalbón		2.267	71	425	55	321	2,43%
TM Rincón de la Victoria		26.470	967	5.590	530	3.691	2,00%

DISTRIBUCIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA, NÚMERO DE PLAZAS E ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR ÁREAS FUNCIONALES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA FEB-2023. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA Y DE MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD, INE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2030302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
Aprobado digitalmente por: MIGUEL BÉRBEL GARCÍA

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL



8.3.3 LA INFRAVIVIENDA

El artículo 13.2 de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo de los PMVS “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

Por ello se hace necesario, en primer lugar, en la fase de diagnóstico, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de infraviviendas existentes a fin de dimensionar los correspondientes programas.

El objetivo es por tanto acercarnos al fenómeno de la infravivienda desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el municipio habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres tipos de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Como fuente de información para determinar la presencia de infraviviendas se ha utilizado el Atlas de la Vulnerabilidad urbana y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables editados ambos por el MITMA.

8.3.3.1 ÁREAS DE VULNERABILIDAD URBANA

El Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2.015 y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables son dos fuentes de información en soporte SIG generados y mantenidos

por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del MITMA. En ellos se identifican los Barrios Vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

En el TM Rincón de la Victoria no se delimitan áreas de vulnerabilidad donde ubicar barrios vulnerables.

8.3.3.2 ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL, ERACIS

Una visión más reciente para la determinación de las áreas vulnerables de los barrios de Andalucía la obtenemos en el documento de la Estrategia Regional Andaluza Para La Cohesión E Inclusión Social (ERACIS), en la que centrándose en las zonas en alto riesgo de exclusión social, recoge que Rincón de la Victoria no cuenta con zonas desfavorecidas según sus parámetros de determinación.

8.3.4 EL CHABOLISMO

La LDVA de 2.010 establecía en su artículo 19, apartado 2, que los PMVS, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Posteriormente el apartado uno del artículo primero de la Ley 1/2018, 26 abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, y se modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo («B.O.J.A.» 8 mayo), modifica el artículo 19 de la Ley 1/2010 eliminando la única referencia expresa a la necesidad de eliminación del chabolismo.

No obstante, el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, define como parte de los contenidos del PMVS un diagnóstico y las medidas que correspondan en materia de chabolismo. Por ello, debe entenderse



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

que en la medida en que existan asentamientos chabolistas, cuya existencia comprometen o ponen en riesgo el derecho a una vivienda digna y adecuada, los Planes de Vivienda, deberán prestar atención a este fenómeno, procediendo a su diagnóstico y a la adopción de las medidas que se estimen pertinentes.

Un acercamiento, al concepto de chabolismo, podría ser el de asentamiento humano que se produce normalmente en un entorno urbano, en el que la tipología del alojamiento se caracteriza por el uso de materiales de derribo, sin ningún tipo de cimentación, el carácter no permanente del mismo, y encontrarse en unas condiciones inadecuadas para el uso residencial según las normas existentes, asociados normalmente a condiciones económicas y sociales de pobreza y exclusión social, y donde los ocupantes no suelen ostentar título para el uso de los terrenos.

Analizada la información disponible, y en función de los indicadores generados en materia de vulnerabilidad urbana y exclusión residencial, podemos concluir que en Rincón de la Victoria no existe identificado ningún asentamiento chabolista.

8.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

8.4.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la **Estadística Registral Inmobiliaria** (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del informe del primer trimestre de 2023.

El precio de la vivienda, en el primer trimestre de 2023 ha registrado un crecimiento trimestral del 1,29%. La tasa interanual se ha situado en el 5,43%. Con respecto a los mínimos más próximos (2014) se acumula un crecimiento del 59,48%, situándose un 0,08% por debajo de máximos históricos (2007).

El precio medio de la vivienda, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un descenso trimestral del -1,5%, acumulando el segundo ajuste trimestral consecutivo, que sitúa la tasa interanual en el 4,9%, próxima a la alcanzada con la metodología de ventas repetidas. El precio medio ha sido de 1.921 €/m². En

vivienda usada (1.873 €/m²) se ha registrado un descenso trimestral del -1,9%, algo más intenso que el -0,9% de vivienda nueva (2.124 €/m²).

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), País Vasco (2.990 €/m²), Cataluña (2.375 €/m²) y Canarias (2.168 €/m²). Las provincias con mayores precios medios han sido Gipuzkoa (3.366 €/m²), Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), Bizkaia (2.862 €/m²) y Barcelona (2.704 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (5.128 €/m²), Barcelona (4.355 €/m²), Madrid (3.960 €/m²), Palma (3.216 €/m²) y Bilbao (2.887 €/m²). Los descensos trimestrales se han registrado en doce comunidades autónomas y treinta y una provincias.

El número de compraventas de vivienda ha mantenido su fortaleza, con un incremento trimestral del 7,2%, alcanzando las 161.024. Sin embargo, con respecto al primer trimestre de 2022 el descenso interanual es del -2%, siendo previsible una continuidad de la tendencia descendente. Tanto la vivienda usada (130.558 compraventas) como la vivienda nueva (30.466 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con incrementos trimestrales del 5,1% y 17,8%, respectivamente. Sin embargo, ambos resultados han sido inferiores a los registrados en el primer trimestre de 2022.

La vivienda usada mantiene el protagonismo de los últimos años en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,08% del total de compraventas del trimestre, aunque con un descenso trimestral de -1,69 pp. El 18,92% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,46% de vivienda nueva libre y un 1,46% de vivienda nueva protegida.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO FRENTO JUN 15 2023
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

8.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN RINCÓN DE LA VICTORIA

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia del mismo.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio de Fomento, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Fomento que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en las áreas estadísticas que se definan a fin de compararlos con el resto de información del PMVS.





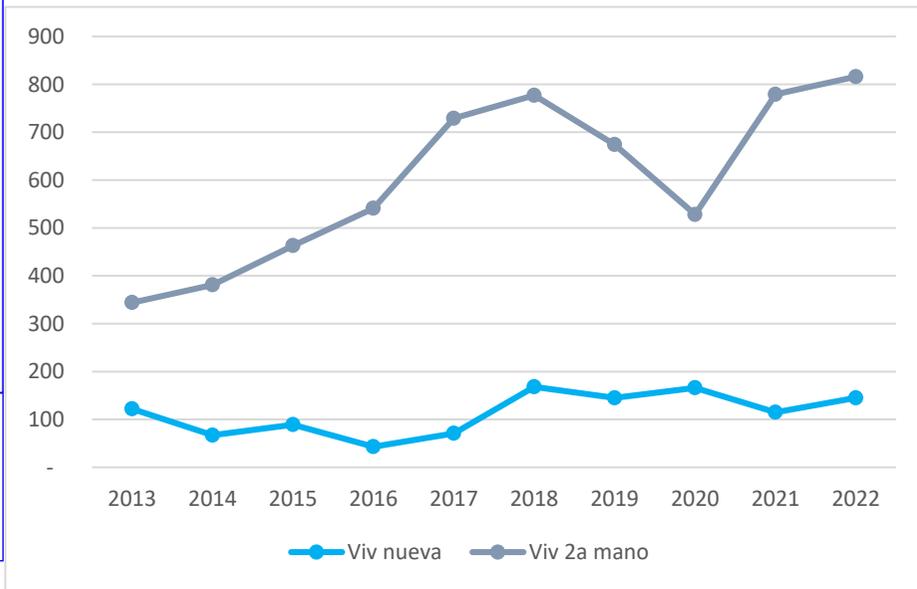
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

VIVIENDA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NUEVA	122	67	89	43	71	168	145	166	115	145
2ª MANO	344	381	463	541	729	777	674	528	779	816
TOTAL	466	448	552	584	800	945	819	694	894	961

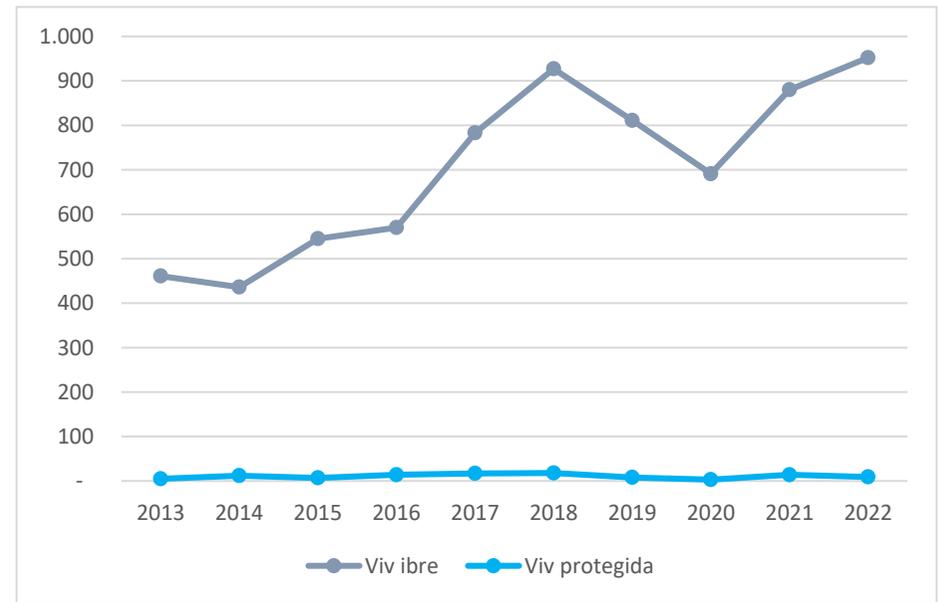


EXTRACTO LONGITUDINAL 2013-2022 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR NUEVA Y SEGUNDA MANO
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2023

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MITMA a partir de los datos de Notarios y Registradores. Podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre tras la crisis inmobiliaria, llegando a su punto más alto en el año 2018. Sin embargo, a partir de ese año, se produce un descenso que llega en el año 2020 a suponer un 40% de operaciones respecto a 2017. Posteriormente la situación se recupera hasta el punto de alcanzar en 2022 el máximo del número de transacciones para la última década.

8.4.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

VIVIENDA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LIBRE	461	436	545	570	783	927	811	691	880	952
PROTEGIDA	5	12	7	14	17	18	8	3	14	9
TOTAL	466	448	552	584	800	945	819	694	894	961



EXTRACTO LONGITUDINAL 2013-2022 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2023

En cuanto a la vivienda protegida, su presencia en el mercado inmobiliario en los últimos diez años en Rincón de la Victoria es prácticamente inexistente.

A ello debe sumarse también, el escaso parque público de viviendas de titularidad pública, que asciende a unas 74 viviendas entre municipal y autonómica, y un presupuesto municipal en materia de vivienda decreciente, en los últimos diez años, según los datos publicados por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el boletín especial sobre vivienda social 2020.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=c-SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



8.4.5 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

8.4.5.1 COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de Rincón de la Victoria en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el MITMA. La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2022, y se presenta filtrada para los municipios de Málaga que superan dicho umbral poblacional.

MUNICIPIO	VALOR TASADO DE VIVIENDA €/M ² C		
	HASTA 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL
Alhaurín de la Torre	1.762,8	1.901,2	1.894,1
Antequera	n.r	1.112,9	1.113,6
Benalmádena	2.527,3	2.338,9	2.343,7
Estepona	2.446,1	2.122,0	2.146,2
Fuengirola	2.762,6	2.369,5	2.381,7
Málaga	2.655,0	2.086,5	2.104,8
Marbella	3.507,0	2.797,6	2.813,6
Mijas	2.466,3	2.110,7	2.124,0
Rincón de la Victoria	2.208,6	2.217,8	2.217,5
Ronda	n.r	1.231,2	1.233,7
Vélez Málaga	2.022,1	1.658,6	1.668,3
Torremolinos	2.480,2	2.312,0	2.315,7

VALOR TASADO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MITMA 4T 2022



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código D7E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNCIONALES	VIVIENDA COLECTIVA PRECIO UNITARIO	VIVIENDA COLECTIVA PRECIO TOTAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR PRECIO UNITARIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR PRECIO TOTAL
La Cala del Moral	A	1.851 €/m ²	171.207 €	1.804 €/m ²	185.659 €
	B	1.934 €/m ²	196.144 €	1.954 €/m ²	344.961 €
	F	1.827 €/m ²	247.283 €	2.026 €/m ²	369.125 €
	G	1.688 €/m ²	170.952 €	1.726 €/m ²	225.429 €
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	1.430 €/m ²	142.430 €	1.430 €/m ²	142.430 €
Parque Victoria	N	1.630 €/m ²	178.829 €		
01 La Cala del Moral		1.807 €/m²	188.562 €	1.902 €/m²	294.736 €
Rincón de la Victoria	C	1.992 €/m ²	161.687 €	1.938 €/m ²	198.631 €
	H	1.804 €/m ²	192.748 €	1.567 €/m ²	217.888 €
	I	1.663 €/m ²	185.359 €	1.944 €/m ²	348.732 €
02 Rincón de la Victoria		1.907 €/m²	171.013 €	1.893 €/m²	293.922 €
Torre de Benagalbón	D	1.815 €/m ²	200.297 €	2.051 €/m ²	275.534 €
	E	1.642 €/m ²	169.119 €	1.537 €/m ²	197.108 €
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.607 €/m ²	192.704 €	1.417 €/m ²	277.235 €
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.567 €/m ²	184.098 €	1.259 €/m ²	181.578 €
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.809 €/m ²	233.240 €	1.688 €/m ²	232.123 €
03 Torre de Benagalbón		1.695 €/m²	197.150 €	1.527 €/m²	229.435 €
Finca Garcés, La Zenaida	O	1.420 €/m ²	158.620 €	1.923 €/m ²	364.696 €
Benagalbón	P	1.195 €/m ²	139.028 €	1.227 €/m ²	162.105 €
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.395 €/m ²	198.581 €	1.720 €/m ²	336.616 €
04 Benagalbón		1.330 €/m²	175.225 €	1.381 €/m²	215.261 €
TM Rincón de la Victoria					

PRECIOS MEDIOS DE VENTA DE VIVIENDA EN € Y UNITARIOS EN €/M²C POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ833022E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL



8.4.5.2 ALQUILER DE VIVIENDA

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema índices de alquiler de vivienda 2015-2020 del MITMA.

Como en el caso anterior y en clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la provincia de Málaga con más de 25.000 habitantes entre los que se han destacado los de su entorno, como en otras explotaciones. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes. En ambos casos se diferencia entre vivienda en tipología colectiva y en unifamiliar, y se corresponden con el año 2020, último dato publicado.

Para la desagregación en áreas estadísticas se aporta únicamente el valor unitario mediano en €/m² mes pero de forma longitudinal para la horquilla 2015-2020.

MUNICIPIO	RENTA MENSUAL €/m ² MES		PRECIO UNITARIO €	
	VC	VU	VC	VU
Alhaurín de la Torre	7,3	6,3	525	734
Antequera	4,6	3,7	421	403
Benalmádena	8,2	7,7	574	788
Estepona	6,7	6,4	550	648
Fuengirola	7,7	7,2	570	700
Málaga	7,8	5,8	600	586
Marbella	8,0	8,1	660	900
Mijas	7,3	7,0	525	655
Rincón de la Victoria	7,1	6,4	599	700
Ronda	4,5	4,0	375	450
Torremolinos	8,1	7,4	550	700
Vélez-Málaga	5,6	5,3	450	600

PRECIOS UNITARIOS Y MENSUALES MEDIANOS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR EN 2022 DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MITMA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código D7E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBER GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
SerialNumber=SZ83302E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNCIONALES	VC	VU	VU	VU	VU	VU	VU	VU							
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
La Cala del Moral	A	5,15	5,48	5,57	5,83	6,48	6,70	7,08	5,05	5,74	5,13	6,20	6,03	6,18	6,53	
	B	6,14	6,41	6,25	6,81	7,29	7,66	8,08	4,71	5,21	5,30	6,16	6,07	6,43	6,65	
	F	5,03	5,13	5,32	5,59	6,34	6,58	6,86	5,41	5,84	5,65	6,59	6,02	6,87	7,65	
	G	5,53	5,79	5,78	6,38	6,95	7,02	7,45	4,71	5,14	5,04	5,98	6,02	6,32	6,43	
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	5,40	5,37	5,69	5,94	6,73	6,43	6,91	4,90	5,23	5,16	5,56	5,76	5,86	5,80	
Parque Victoria	N	4,60	4,88	5,00	5,48	6,31	6,42	6,61								
01 La Cala del Moral																
Rincón de la Victoria	C	5,79	5,98	6,00	6,35	6,87	7,46	7,90		5,50	4,97	6,29	6,92	6,50	7,10	
	H	5,38	5,66	5,57	5,83	6,25	6,54	7,17		5,48	5,10	5,99	6,58	6,30	7,11	
	I	5,00	4,90	5,23	5,40	5,62	6,91	7,25	6,07	5,45	5,94	6,09	6,68	7,61	7,65	
02 Rincón de la Victoria																
Torre de Benagalbón	D	5,33	5,12	5,55	5,88	7,80	7,82	7,95	5,16	5,14	5,61	5,61	5,46	6,34	7,10	
	E	5,23	5,43	5,69	5,71	6,72	6,69	7,07	4,98	5,62	5,78	5,80	5,94	6,35	6,24	
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	4,86	4,97	4,98	5,69	5,98	6,05	6,61	4,22	4,58	4,70	4,93	6,03	6,58	6,98	
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	4,81	5,06	5,40	5,55	6,10	6,46	7,08	4,26	5,94	5,81	5,78	6,06	6,66	6,45	
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	5,44	5,63	5,71	5,97	7,01	7,01	6,99	4,98	4,56	4,86	5,14	5,70	5,61	5,90	
03 Torre de Benagalbón																
Finca Garcés, La Zenaida	O													2,74	3,40	
Benagalbón	P						5,82	6,75	2,30	4,82	4,91	5,14	4,67	5,61	5,90	
Jardines del Golf, Paraisos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	4,94	5,37	5,56	5,71	6,86	6,95	7,28	4,80	4,86	5,32	5,68	6,56	6,45	6,70	
04 Benagalbón																
TM Rincón de la Victoria																

EVOLUCIÓN DE PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER MENSUAL EN €/M2C DE VIVIENDA COLECTIVA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 2015 A 2020
POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y ÁREAS FUNCIONALES DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MITMA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
aprobado digitalmente por: ACHERO, FENYO JUAN JOSE P

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



9 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

9.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El concepto legal de patrimonio público de suelo, en la legislación estatal, se encuentra en el apdo. 1 del Art. 51. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que dispone lo siguiente:

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

En este apartado se pretende para analizar, cuantificar y describir los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo ya que dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del PMVS defina.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 128 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la propia Ley.

También formarán parte del mismo los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio

urbanístico, así como los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, los derivados de la propia gestión del PMS, los procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación, también formarán parte de dichos patrimonios.

Dichos bienes y recursos se convierten por tanto en uno de los instrumentos o herramientas posibles para el desarrollo de actuaciones relacionada con la vivienda en el municipio, en función de lo definido en el programa de actuación del Plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
PROPÓSITO INICIALMENTE POR INCUMPLIMIENTO PLANO 30/1/2023

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



9.2 BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro de Solares, tiene su antecedente normativo en el Decreto 635/1964 por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares, por lo que se trata de una institución de larga tradición en nuestro ordenamiento urbanístico. Con posterioridad, y en la legislación urbanística andaluza, la referencia al Registro Municipal de Solares se encontraba en el artículo 150 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En la actualidad la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo ha recogido, sin grandes alteraciones al redactado anterior, como sigue:

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

(...)

En cualquier caso, las obligaciones de edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, y conservar, mantener y rehabilitar los inmuebles existentes, derivan de la legislación urbanística con independencia de la existencia o no de un Registro de Solares.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., los inmuebles que en su momento fuesen incluidos en dicho Registro, podrían ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda marcadas en el Plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
Aprobado digitalmente por: ACIERTO FERNANDEZ J

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg.: REGISTRO GENERAL



9.3 VIVIENDAS DE TITULARIDAD LOCAL Y AUTONÓMICA

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, según el artículo 9 de la Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía, tiene entre sus competencias la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

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

La gestión y administración de sus bienes y derechos será ejercida de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como en las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Las competencias de la Administración Central en materia de vivienda se han ejercido hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se subroga en la posición jurídica estatal en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias.

Por tanto, la administración del Estado, en principio, debería de carecer de bienes de

tipo residencial en la ciudad de Rincón de la Victoria que puedan ser objeto del PMVS.

La Administración autonómica ha gestionado todos estos bienes, y además como consecuencia del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, ha realizado otras promociones de vivienda o las ha adquirido o a ha participado en procesos de producción o adquisición de suelo de carácter residencial.

Se adjunta a continuación tabla resumen de las viviendas familiares de titularidad del ayuntamiento y las viviendas titularidad de otros órganos de la administración autonómica.

En la actualidad el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria cuenta con un exiguu número de inmuebles catastrados con clave de uso V (residencial), concretamente 19 inmuebles, según informa el Patronato de Recaudación Provincial (19.12.2022) en atención a solicitud realizada desde el Área de Economía y Hacienda municipal (10.10.2022). El Patronato es una agencia pública administrativa local creada por la Diputación de Málaga, con la necesaria capacidad de actuar para el cumplimiento de sus finalidades entre las que destaca gestionar, inspeccionar y recaudar los tributos y demás ingresos de derecho público de los ayuntamientos, entre ellos el IBI, fuente de información empleada para la emisión del referido informe.

Estos inmuebles albergan, además del residencial, otros usos compatibles como hogares del jubilado, viviendas de conserjes, locales de asociaciones, etc. El número de viviendas destinadas de forma efectiva a uso residencial oscila entre 3-4 unidades.

Por su parte la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) dispone de un total de 55 inmuebles catastrados con clave de uso V (residencial), por tanto con destino compatible con el uso vivienda.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código D7E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



NÚCLEOS DE POBLACIÓN	ÁREAS FUNC	VIV	AYTO	AVRA
La Cala del Moral	A	2.348	6	0
	B	1.204	1	0
	F	2.924	1	0
	G	2.073	0	0
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M	309	0	0
Parque Victoria	N	1.113	0	0
01 La Cala del Moral		9.971	8	0
Rincón de la Victoria	C	4.632	4	0
	H	1.798	0	0
	I	1.684	0	25
02 Rincón de la Victoria		8.114	4	25
Torre de Benagalbón	D	964	1	0
	E	1.297	0	0
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	1.332	2	0
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K	1.231	0	0
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L	1.294	1	0
03 Torre de Benagalbón		6.118	4	0
Finca Garcés, La Zenaida	O	279	0	0
Benagalbón	P	442	3	0
Jardines del Golf, Paraísos del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Añogolf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q	1.546	0	30
04 Benagalbón		2.267	3	30
TM Rincón de la Victoria		26.470	19	55

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE PERSONA QUE OSTENTA LA TITULARIDAD, POR ÁREAS FUNCIONALES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN DEL TM RINCÓN DE LA VICTORIA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES 2022



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ830302E.CNS-Selo de tiempo TSB - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

10 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PMVS

El planeamiento general vigente en la ciudad es el PGOU de 1991, refundido en 2003 y adaptado a la LOUA en 2009. Además, en la actualidad se encuentran publicados el Avance del Plan General de Ordenación Municipal, PGOM, y del Plan de Ordenación Urbana, POU.

El PMVS debe considerar todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma.

Debe considerarse la previsión de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en función de las categorías de suelo, su grado de urbanización o el plazo previsto para su desarrollo. Para ello se analizan los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano sin desarrollar y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el número de viviendas previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida.

Para la estimación del número de viviendas que se adjunta habrá que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

La estimación se realiza para el número de viviendas pendientes de ejecutar en cada unidad de ejecución.

El número de viviendas se obtiene a partir de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, o en tramitación, que le sea de aplicación al ámbito, en desarrollo del PGOU vigente caso de que exista; de las determinaciones de la ficha del PGOU vigente; o de la estimación propia del número de viviendas a razón de 90 m²t por vivienda sobre el total m²t residencial del ámbito considerado. En ese orden.

En las unidades de ejecución que carecen de reserva del 30% para vivienda protegida, en virtud de la entrada en vigor de la LOUA, se estima que la cesión del 10% de aprovechamiento para PMS será monetizable, y no se aventura número de vivienda alguno.

En determinadas unidades de ejecución, dónde el porcentaje de ejecución es ya sensible, se ha estimado, de cara a la identificación de recursos, que la cesión del 10%

de aprovechamiento lucrativo ya se ha realizado.

En cuanto a la temporalidad asignada a cada unidad de ejecución en función de su estado de tramitación o grado de desarrollo se describen los criterios asignados.

Se ha estimado disponibilidad a corto plazo 'C' la de unidades de ejecución correspondientes a ED aprobados o con modificaciones en tramitación (ED aprobado), así como unidades con obras de urbanización ejecutadas (Ejecutado PPO).

Se ha propuesto disponibilidad en el medio Plazo 'M' la correspondiente a unidades de ejecución que cuentan con obras de urbanización iniciadas (PPO aprobado y en ejecución) o con PPO aprobado.

Se propone disponibilidad a largo o muy largo plazo 'L' para aquellas unidades de ejecución que cuentan con planeamiento de tramitación, en redacción, no iniciado o declarado ineficaz.

En la actualidad se ha activado la promoción de 52 viviendas protegidas ubicadas en la unidad de ejecución UE.TB-18, que cuentan con Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación aprobados. Según éste, las viviendas se sitúan en dos parcelas diferenciadas: B/4 y B/5, que soportan 32 y 20 viviendas protegidas respectivamente, la primera titularidad privada, y la segunda de titularidad municipal.

Por otro lado, es necesario Incluir la referencia al sector UR.R-3, cuyo proyecto de reparcelación contempla 24 viviendas de titularidad municipal procedentes de la entrega del 10% del aprovechamiento urbanístico y de la participación del Ayuntamiento como propietario original de parte del suelo.

A continuación se adjunta tabla resumen con las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en función de su estado de tramitación, categoría de suelo y estado, y de conformidad con los criterios expresados más arriba.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código (07E80035037000Q1J8V6V2D1F6) en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S2830302E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



SUELO	FIGURA	ID	ESTADO	VIV LIB	VIV PRO	TOTAL VIV	10% APR LUC	NOTA	TEM P
UE NC	C-10/11 (ant. UR.C-1/2)	UR.C-1_C-2	Urbanización ejecutada y parcialmente recepcionada	1.869		1.869		Se estima realizada 10% de cesión de aprovechamiento	C
UE UR	C-3	UR.C-3	PPO aprobado definitivamente, no eficaz	661		661	PMS	No hay reserva del 30%. Se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE UR	C-4	UR.C-4	PPO en tramitación (trámite ambiental)	82		82	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE NC	C-6	UE.C-6	Planeamiento de desarrollo no iniciado	44	18	62			L
UE NC	C-7	UE.C-7	Planeamiento de desarrollo no iniciado	31	13	44			L
TOTAL CORTO PLAZO 'C'				1.869	0	1.869			
TOTAL LARGO Y MUY LARGO PLAZO 'L'				818	31	849			
01	La Cala del Moral		TOTAL VIVIENDA PREVISTA	2.687	31	2.718			
UE NC	R-1	UE.R-1	Ejecutado (PPO)	224		224	PMS	Existen 340 viviendas catastradas pero se desconoce cuántas quedan pendientes	C
UE NC	R-14.1	UE.R-14.1	Ejecutado (PPO)	426		426	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	R-15	UE.R-15	Modificación de ED en tramitación	65		65		Se estima realizada 10% de cesión de aprovechamiento	C
UE NC	R-16 (ant. UR.R-1)	UR.R-1	Ejecutado (PPO)	108		108	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	R-18 (ant. UR.R-5)	UR.R-5	Ejecutado (PPO)	358	44	402	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	R-19 (ant. UR.R-6)	UR.R-6	Ejecutado (PPO)	647	72	719	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE UR	R-3	UR.R-3	PPO aprobado	172		172	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	M
UE NC	R-14.2	UE.R-14.2	PPO Aprobado. Modificación de ED en tramitación	235		235	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	M
UE NC	R-17 (ant. UR.R-2)	UR.R-2	PPO aprobado. En ejecución	231		231	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	M
UE UR	R-4	UR.R-4	Modificación de la delimitación del PGOU en tramitación	49	21	70			L
UE NC	R-3.A	UE.R-3.A	PERI aprobado	60		60	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE NC	R-6	UE.R-6	Planeamiento de desarrollo no iniciado	35	15	50			L
UE NC	R-11	UE.R-11	Planeamiento de desarrollo no iniciado	20	9	29			L
TOTAL CORTO PLAZO 'C'				1.828	116	1.944			
TOTAL MEDIO PLAZO 'M'				638	0	638			
TOTAL LARGO Y MUY LARGO PLAZO 'L'				164	45	209			
02	Rincón de la Victoria		TOTAL VIVIENDA PREVISTA	2.630	161	2.791			



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seal de tiempo TSB - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



SUELO	FIGURA	ID	ESTADO	VIV LIB	VIV PRO	TOTAL VIV	10% APR LUC	NOTA	TEM P
UE UR	TB-1A	UR.TB-1A	Planeamiento de desarrollo no iniciado	42	18	60			L
UE UR	TB-4	UR.TB-4	Planeamiento de desarrollo iniciado, no continuado	307		307	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE UR	TB-7	UR.TB-7	PPO aprobado definitivamente, no eficaz.	55		55	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE UR	TB-9	UR.TB-9	Planeamiento de desarrollo no iniciado	80	34	114			L
UE UR	TB-11	UR.TB-11	PPO en tramitación	1.739		1.739	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE UR	UNP-1	UNP-1	Planeamiento de desarrollo no iniciado	203	87	290			L
UE UR	UNP-4	UNP-4	Planeamiento de desarrollo no iniciado	174	75	249			L
UE NC	TB-16.1-A1	UE.TB-16.1-A.1	Ejecutado (ED)	16		16		Se estima realizada 10% de cesión de aprovechamiento	C
UE NC	TB-16.1-A2	UE.TB-16.1-A.2	Ejecutado (ED)	30		30		Se estima realizada 10% de cesión de aprovechamiento	C
UE NC	TB-16.1-A3	UE.TB-16.1-A.3	ED aprobado	48		48	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-16.1-A4	UE.TB-16.1-A.4	ED aprobado	48		48	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-16.1-A5	UE.TB-16.1-A.5	Planeamiento de desarrollo no iniciado	51	22	73			L
UE NC	TB-16.1-C	UE.TB-16.1-C	Planeamiento de desarrollo no iniciado	115	50	165			L
UE NC	TB-18	UE.TB-18	ED aprobado	169		169	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-21	UE.TB-21	Ejecutado (ED)	32		32		Se estima realizada 10% de cesión de aprovechamiento	C
UE NC	TB-26	UE.TB-26	Planeamiento de desarrollo no iniciado	2	1	3			L
UE NC	TB-27	UE.TB-27	ED aprobado	45		45	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-28	UE.TB-28	Planeamiento de desarrollo no iniciado	14	6	20			L
UE NC	TB-29	UE.TB-29	Planeamiento de desarrollo no iniciado	31		31	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	L
UE NC	TB-32	UE.TB-32	Planeamiento de desarrollo no iniciado	17	7	24			L
UE NC	TB-33A	UE.TB-33-A	Ejecutado (ED)	8	3	11			C
UE NC	TB-33B	UE.TB-33-B	Planeamiento de desarrollo no iniciado	22	10	32			L
UE NC	TB-35	UE.TB-35	Planeamiento de desarrollo no iniciado	5	2	7			L
UE NC	TB-39	UE.TB-39	Planeamiento de desarrollo no iniciado	32	16	48			L
UE NC	TB-41 y 42	UE.TB-41	ED aprobado	21		21	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código (07E80035037000Q1J8V6V2D1F6) en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S283302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



SUELO	FIGURA	ID	ESTADO	VIV LIB	VIV PRO	TOTAL VIV	10% APR LUC	NOTA	TEM P
UE NC	TB-41 y 42	UE.TB-42	ED aprobado	21		21	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-43	UE.TB-43	PRI en tramitación	28	12	40			L
UE NC	TB-49 (ant. UR.TB-2)	UR.TB-2	PPO aprobado	417		417	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	M
UE NC	TB-50 (ant. UR.TB-3)	UR.TB-3	Ejecutado (PPO)	78		78	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-51 (ant. UR.TB-5)	UR.TB-5	Ejecutado (PPO)	118		118	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-52 (ant. UR.TB-6)	UR.TB-6	Ejecutado (PPO)	239		239	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
UE NC	TB-53 (ant. UR.TB-8)	UR.TB-8	Ejecutado (PPO)	118	52	170			C
UE NC	TB-54 (ant. UR.TB-10)	UR.TB-10	Ejecutado (PPO)	94		94	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
TOTAL CORTO PLAZO 'C'				2.917	55	2.972			
TOTAL MEDIO PLAZO 'M'				417	0	417			
TOTAL LARGO Y MUY LARGO PLAZO 'L'				2.917	340	3.257			
03	Torre de Benagalbón		TOTAL VIVIENDA PREVISTA	6.251	395	6.646			
UE UR	B-1	UR.B-1	Planeamiento de desarrollo no iniciado	53	23	76			L
UE UR	B-2	UR.B-2	Planeamiento de desarrollo no iniciado	22	10	32			L
UE NC	B-1	UE.B-1	ED aprobado	32	13	45	PMS	No hay reserva del 30% por lo que se estima cesión del 10% en PMS a monetarizar	C
TOTAL CORTO PLAZO 'C'				32	13	45			
TOTAL LARGO Y MUY LARGO PLAZO 'L'				75	33	108			
04	Benagalbón		TOTAL VIVIENDA PREVISTA	107	46	153			
TOTAL CORTO PLAZO 'C'				6.646	184	6.830			
TOTAL MEDIO PLAZO 'M'				1.055	0	1.055			
TOTAL LARGO Y MUY LARGO PLAZO 'L'				3.974	449	4.423			
TM RINCÓN DE LA VICTORIA				11.675	633	12.308			

TABLA RESUMEN DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE.
FUENTE: ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA A LA LOUA CON PREVISIÓN DE VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBER GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=S230302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



11 ANÁLISIS DAFO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

11.1 ANÁLISIS DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo consciente de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores” de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se

corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del instrumento de planificación estratégica.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualizarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código (07E80035037000Q1J8V6V2D1F6) en la Sede Electrónica de la Entidad	
EXPEDIENTE :: 2023016514	FIRMANTE - FECHA
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45



11.1.1 DEBILIDADES

- ✓ Los precios de alquiler en el municipio, son los terceros más caros de la provincia de Málaga, superando la media provincial, lo que supone una limitación para el acceso a la vivienda de los nuevos hogares, sobre todo de aquellos con menos recursos económicos.
- ✓ El escaso peso del parque público de vivienda, tanto municipal como autonómico, implica la carencia de uno de las herramientas clásicas para dar respuesta a las necesidades de vivienda social en la localidad, a lo que se une la práctica inexistencia de promociones de vivienda protegida por parte de los promotores privados.
- ✓ El Ayuntamiento no cuenta con un ente público instrumental con competencias en la promoción y gestión de vivienda protegida condicionando las actuaciones que se puedan implementar desde el ente público local.
- ✓ El aumento de la población que pretende instalarse en el municipio, dada su estratégica ubicación en el área metropolitana de Málaga, supone un aumento de la demanda que presiona sobre la oferta produciendo un incremento de los precios de la vivienda.
- ✓ El 70% de los demandantes de vivienda protegida tienen ingresos por debajo de una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiple (IPREM), siendo una demanda con serias dificultades para el acceso a una vivienda, incluso de carácter protegido, tanto en venta como en alquiler

11.1.2 FORTALEZAS

- ✓ El municipio cuenta con un Avance del planeamiento general, tanto del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como del Plan de Ordenación Urbana (POU), lo que lo sitúa en uno de los primeros de Andalucía con planeamiento general en proceso de aprobación acorde a la nueva legislación urbanística andaluza, lo que viene a otorgar seguridad jurídica y un marco moderno y estable, que puede contribuir a favorecer el desarrollo urbanístico de la ciudad y la oferta de viviendas.
- ✓ Existe una tendencia demográfica positiva tanto en el crecimiento de la población como en el número de hogares, con el impacto positivo que dicho dinamismo puede tener sobre la ciudad, garantizando la existencia de población joven e incidiendo de forma positiva en el funcionamiento del mercado inmobiliario que tendrá que proveer de inmuebles a los nuevos hogares que se crean.
- ✓ En el planeamiento urbanístico vigente existen viviendas previstas en cantidad suficiente para hacer frente a la demanda, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, estimada en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- ✓ El funcionamiento del mercado inmobiliario en la localidad ha experimentado una recuperación en el último año, llegando a superar las cifras de transacciones inmobiliarias de los años anteriores e igualar, incluso, la de los años previos a la crisis inmobiliaria, sólo que ahora con un mayor peso de las operaciones de viviendas de segunda mano.
- ✓ El escaso parque de viviendas vacías existentes, que se mantiene en cifras acordes con el stock de rotación necesario para el funcionamiento del mercado, pone de manifiesto un eficiente uso del parque residencial de la localidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad				
<table border="1"> <tr> <td>EXPEDIENTE :: 2023016514</td> </tr> <tr> <td>Fecha: 15/11/2023</td> </tr> <tr> <td>Hora: 00:00</td> </tr> <tr> <td>Und. reg.: REGISTRO GENERAL</td> </tr> </table>	EXPEDIENTE :: 2023016514	Fecha: 15/11/2023	Hora: 00:00	Und. reg.: REGISTRO GENERAL
EXPEDIENTE :: 2023016514				
Fecha: 15/11/2023				
Hora: 00:00				
Und. reg.: REGISTRO GENERAL				
<table border="1"> <tr> <td>FIRMANTE - FECHA</td> </tr> <tr> <td>MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024</td> </tr> <tr> <td>serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45</td> </tr> <tr> <td>APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023</td> </tr> </table>	FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024	serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45	APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023
FIRMANTE - FECHA				
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024				
serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45				
APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO PLENO JUN 15 2023				



11.1.3 AMENAZAS

- ✓ La crisis energética causada por la guerra de Ucrania, está suponiendo un incremento de los costes en los procesos de construcción de las viviendas, lo que puede suponer la paralización de determinadas promociones o el incremento de los precios finales del producto construido.
- ✓ El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga se encuentra en la actualidad desactualizado, por lo que una falta de planificación a escala del área metropolitana puede suponer la inexistencia de grandes operaciones residenciales a largo plazo que impidan dar respuesta a las necesidades de vivienda.
- ✓ El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario suponiendo una paralización de las inversiones de un lado, y por otro, una dificultad de los hogares con menos recursos para hacer frente al pago de las hipotecas, incrementándose los impagos y por tanto el número de desahucios.
- ✓ La inclusión del municipio en la aglomeración urbana de Málaga tiene como efecto que parte de las tensiones inmobiliarias de dicho ámbito se trasladen a los municipios de dicho entorno, incluido de Rincón de la Victoria, ya que, aunque los precios de la vivienda son altos, están por debajo de los de la ciudad de Málaga.
- ✓ Pese al repunte del sector inmobiliario, la mayor parte del peso de las operaciones se han llevado a cabo en el mercado de segunda mano, siendo bajo el porcentaje de operaciones de vivienda de nueva planta, por lo que si no se reactiva también dicho mercado se puede llegar a un problema de falta de oferta.

11.1.4 OPORTUNIDADES

- ✓ La aprobación de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, que junto al Plan de Vivienda de Andalucía aprobado, proporcionan un marco jurídico estable y líneas de financiación y subvenciones para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda.
- ✓ El cambio de paradigma que se está gestando en las políticas públicas de vivienda, más orientado hacia la vivienda asequible y al desarrollo de distintos programas protegidos en materia de vivienda de muy distintas naturalezas, con financiación de actuaciones de diversa índole en el marco de la política común europea.
- ✓ La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda.
- ✓ El nuevo marco jurídico en materia de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, puede suponer un importante punto de arranque para iniciar el proceso de revisión del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Málaga
- ✓ Tras la crisis del COVID-19 el mercado inmobiliario ha recuperado cierto dinamismo, sobre todo en el parque de viviendas de segunda mano, que podría contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan, aunque el mismo se encuentre también con una serie de amenazas cuya evolución aún habrá que analizar y evaluar.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45

EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



11.2 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO

11.2.1 LOS CONDICIONANTES DE LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

La ciudad de Rincón de la Victoria se inserta en el área metropolitana de Málaga, quedando integrada a dichos efectos en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de dicha ciudad.

La pertenencia a este entorno metropolitano genera una serie de dinámicas, algunas positivas y otras más negativas, que afectan de forma directa al mercado de la vivienda, ya que parte de las tensiones inmobiliarias de dicha área se desplazan desde el centro de la misma hasta los municipios de la periferia de esta.

En dicho sentido, debe tenerse en cuenta las complejas relaciones que se establecen entre el mercado de vivienda y la dinámica demográfica de los municipios que conforman el área metropolitana, los cuales se encuentran interrelacionados alternándose usos y actividades entre ellos.

Estos flujos o movimientos de población son difíciles de determinar y sobre todo de cuantificar y tienen, sin embargo, incidencia en la demanda y necesidad de vivienda, ya que hay parte de la población que pretenderá cubrir esa necesidad en otras localidades, desplazándose, como ya hemos dicho desde el centro del área hacia la periferia metropolitana.

En otro orden de cosas el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga se redacta y aprueba en un momento previo al estallido de la crisis inmobiliaria que comienza en el año 2008, por lo que sus premisas y determinaciones, aun estando vigentes, no responden a la situación actual, aparte del tiempo transcurrido desde su aprobación, por lo que sus determinaciones y estrategias resultarán de dudosa eficacia para resolver los retos que los municipios de dicha área deben asumir en la actualidad.

A esta situación de pertenencia al área metropolitana, debe unirse también el gran atractivo turístico de la ciudad, dada su ubicación en la costa y la organización del municipio en torno al litoral.

Esta doble condición de pertenecer al área metropolitana y de tener un gran atractivo turístico, genera un importante foco de atracción o de demanda de vivienda, tanto para usos de residencia habitual y permanente como para usos de segunda residencia,

segmentando de alguna forma el mercado de la vivienda.

En este sentido Rincón de la Victoria se caracteriza por acumular las ventajas propias de grandes centros urbanos, pero también las tensiones o problemas de dichos ámbitos, y de igual manera recoge los elementos positivos de ser un ámbito territorial de gran atractivo turístico, aunque esta situación también genere ciertas externalidades en relación con el acceso a la vivienda.

Por otro lado, y dada su ubicación en el territorio, la ciudad se configura bajo un modelo que se desarrolla sobre la línea de costa, donde se concentran la mayor parte de las actividades económicas y residenciales, existiendo también distintos núcleos de población hacia el interior, aunque de menor densidad de población y de un carácter más ruralizado.

Esta configuración da como resultado la existencia de núcleos de diversa jerarquización, algunos de los cuales pueden calificarse como núcleos urbanos con rango de ciudad y otros sin embargo tienen un carácter más secundario, vinculados con urbanizaciones aisladas o asentamientos de carácter rural. De tal forma que, de los cuatro grandes núcleos de población existentes, (La Cala del Moral, Rincón de la Victoria, y Torre de Benagalbón) tres están pegados a la costa y uno, Benagalbón, es de interior

Esta característica también va a tener una incidencia en el establecimiento de las políticas de vivienda, ya que algunos de dichos ámbitos presentan características distintas y, por tanto, pueden tener una necesidad diversa que requerirán de respuestas por los poderes públicos, siendo necesario un diagnóstico particularizado y programas o medidas adecuados a dicha realidad. Además, dado que se trata de ámbitos territoriales que pueden distar varios kilómetros entre sí, van a requerir de actuaciones en ámbitos cercanos a todos ellos.

En este sentido, y partiendo de las cuatro entidades singulares de población en que se divide el territorio, La Cala del Moral, Rincón de la Victoria, Torre de Benagalbón y Benagalbón, el diagnóstico se complementa con la aplicación de una escala intermedia que se corresponde con las áreas funcionales del Avance del Plan de Ordenación Urbana y que engloban un total de 17 ámbitos, en los que se subdividen los cuatro núcleos principales del municipio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ830302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514 Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Unid. reg.: REGISTRO GENERAL

11.2.2 DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS Y HOGARES EN EL TERRITORIO

En cuanto a la evolución de la población, debe señalarse la tendencia demográfica positiva, ya que la misma lleva creciendo desde los últimos quince años, de tal forma que en dicho periodo ha crecido en un 30%, llegando a superar en 2022 la cifra de los 50.000 habitantes, y sumando más de 5.000 personas en los últimos cinco años.

A lo que debe unirse la existencia de una población flotante o estacional, que no se encuentra empadronada en el municipio pero que lo frecuenta en algunos periodos del año, sobre todo en festivos y vacacionales.

Dicho crecimiento poblacional, si bien debe valorarse como un elemento positivo y de dinamización de la ciudad, ha supuesto un incremento de la demanda de vivienda, por lo que el mismo puede explicar cierto correlato respecto a los precios de la misma, que en cualquier caso son inferiores a los de la ciudad de Málaga, ciudad con la que mantiene cercanía y mantiene relaciones funcionales, tal y como ha sido analizado.

En cuanto a la evolución de los hogares, hemos podido comprobar la previsión de crecimiento de los mismos, de modo que, en el periodo de vigencia del Plan, la ciudad crecerá en casi 2.000 hogares si continúa la dinámica demográfica de los últimos años.

Estos datos ponen de manifiesto la existencia de una demanda potencial de carácter demográfico, que el Plan deberá tener en cuenta y a la que dedicaremos un apartado específico en las presentes conclusiones cuando cuantifiquemos la demanda y necesidad de vivienda.

Este es el dato relevante que debe tenerse en cuenta ya que serán estos nuevos hogares, incluyendo los demandantes de vivienda protegida, los que necesitarán una nueva vivienda y por tanto constituirán la demanda objeto de estudio del Plan Municipal de Vivienda.

En cuanto a la distribución de estas personas y hogares en el territorio, comprobamos que el núcleo más poblado es Cala del Moral con algo más del 40% de la población, seguido de Rincón de la Victoria con casi el 30%, Torre de Benagalbón con casi el 20% y por último Benagalbón con casi el 10%.

11.2.3 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

Si atendemos a los datos de edad media de la población, podemos concluir que, en general, esta edad se sitúa en unos valores bajos, que oscilan entre los 31 años como edad media más baja y los 48 como edad media más alta.

A nivel territorial, las edades medias más bajas de la población se sitúan en Torre de Benagalbón y Benagalbón y las más altas en Rincón de la Victoria.

De igual manera, es en el núcleo de Rincón de la Victoria donde encontramos ámbitos territoriales con valores más altos en los indicadores de personas mayores, índice de envejecimiento, ancianidad o dependencia, encontrándose en la situación contraria en Torre de Benagalbón.

En coherencia con dicho dato, los mayores índices de soledad, y de hogares unipersonales se registran en Cala de El Moral y Rincón de la Victoria, en contraposición a Torre de Benagalbón, que es donde se registran niveles más bajos.

En cuanto a la distribución de los indicadores de pensiones en el territorio, no se observa ningún ámbito que acumule ninguno de ellos de forma destacable, lo que es coherente con la distribución de la renta media de los hogares como más adelante se verá.

En cuanto a los indicadores de relación con la actividad económica, la tasa de actividad económica más alta se sitúa en el núcleo de Rincón de la Victoria, sin que se observe la existencia de ninguna regularidad destacable respecto a cómo se distribuye en el territorio la población desempleada.

No obstante lo anterior, la sección censal que presenta valores más altos relativos a tasa de desempleo y desempleo de larga duración se encuentra en el núcleo de Cala del Moral.

En cuanto a la renta media de los hogares, debe señalarse que en las cuatro grandes zonas en las que se divide el territorio se encuentran ámbitos con rentas más altas y con rentas más bajas, sin que ninguno de ellos acumule una de estas circunstancias de forma significativa. Y así, por ejemplo, la zona con la renta media más baja se encuentra en la Cala del Moral, y la zona con las rentas medias más altas también.

Por último, y en cuanto a la vulnerabilidad social, si atendemos a la intervención de los servicios sociales municipales, comprobamos que las prestaciones y actuaciones en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EB0035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
PROPÓSITO: INCOLUENTE POR ALQUILER IPREM JUN 15/24
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

materia de alojamiento alternativo no llegan al 1% de las atenciones en las distintas Unidades de Trabajo Social.

11.2.4 DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA

La demanda de vivienda debe abordarse desde una doble perspectiva, teniendo en cuenta, aquella que podrá ser satisfecha en el mercado de la vivienda libre y aquella otra que, sin embargo, no está en condiciones de hacerlo en dicho mercado. A este último tipo de demanda se le ha dado respuesta habitualmente con la promoción de viviendas protegidas o con la posibilidad de acceder a algún tipo de subvención o ayuda para el alquiler de una vivienda.

La distinción entre ambos tipos de demanda tiene su interés y es relevante para la puesta en marcha del programa de actuación del plan, ya que necesitarán de medidas de muy distinta naturaleza para garantizar el acceso de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

La demanda potencia demográfica se ha estimado en unos 1.990 nuevos hogares durante el periodo de vigencia del Plan.

Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si aplicamos la relación porcentual de los hogares demandantes de vivienda protegida sobre el total hogares existentes en la actualidad, esto es el 1,25% que representan las 247 inscripciones actuales sobre 20.000 hogares, obtenemos que unos 25 de ellos serán, muy probablemente, de estas características.

Por tanto, la demanda de vivienda libre durante el periodo de vigencia del Plan se estima en 1.965 hogares.

Tal y como ha quedado recogido en el presente documento, la demanda de vivienda protegida se ha realizado sumando a las 247 inscripciones del RMDVP la parte proporcional de la demanda potencial demográfica que se corresponda con esta, y que hemos estimado en otros 25 hogares, lo que redondeando hace un total de 275 hogares.

Por tanto, si sumamos la demanda de vivienda libre y la demanda de vivienda protegida obtenemos un número total de 2.240 hogares demandantes de vivienda durante el periodo de cinco años de vigencia del PMVS, de los que estimamos 1965 de vivienda libre y 275 de vivienda protegida.

Dicha necesidad de vivienda deberá cubrirse tanto con las viviendas previstas para su desarrollo en el planeamiento urbanístico, como con los recursos municipales y de otras administraciones públicas competentes que se destinen a la promoción de viviendas protegidas o para otros programas en materia de vivienda con igual finalidad.

En cuanto a las características de la demanda de vivienda protegida, debe tenerse en cuenta que poco más del 30% manifiestan su preferencia por régimen de alquiler y el 70% restante por alquiler con opción a compra o compraventa.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, y a dicho sector de demanda vamos a denominarlo como “demanda vulnerable”, y consideraremos que la misma se encuentra inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

En lo que se refiere a la agrupación de los demandantes por grandes grupos de edad, se aprecia que algo más del 25% son menores de 35 años, casi el 50% se encuentra entre los 35 y los 50 años, un 20% por ciento superan los 50 pero tienen menos de 65 años, y algo más del 45 son mayores de 65 años.

Si atendemos a los ingresos de los demandantes de vivienda protegida, podemos comprobar que casi el 70% de los mismos no superan una vez el IPREM, casi el 20% se encuentran entre 1 y 2,5 veces el IPREM, y el resto tienen ingresos por encima de 2,5 veces el IPREM.

En este sentido debe tenerse en cuenta que el 70% de la demanda de vivienda protegida podría ser calificada como demanda insolvente, ya que por el condicionante de sus ingresos no están en condiciones de acceder a una vivienda en propiedad y tienen serias dificultades para acceder a una vivienda en alquiler.

Esta demanda de vivienda protegida, además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta.

Ello no significa, por tanto, que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el mencionado RPMDVP.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=c-SZ83032E;CNS=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
APROBADO INCORPORANTE POR ACUERDO PLENO JUN 15/2023
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de 'programas protegidos en materia de vivienda'. por lo que estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en el Programa de Actuación del Plan.

11.2.5 LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS.

De la distribución del parque de viviendas en función de uso, se desprende que algo más de la cuarta parte de las viviendas existentes están destinadas a usos diferentes al de residencia habitual y permanente.

Y así, del total de viviendas existentes en el municipio, un 74 % son viviendas principales y un 26% son viviendas no principales.

Dicho porcentaje de viviendas no principales es alto y se explica, básicamente, por el gran atractivo turístico de la ciudad, lo que tiene como consecuencia una distribución del uso de las viviendas que se caracteriza por el relevante peso de las viviendas no principales, frente a las principales.

Una cuarta parte del parque inmobiliario residencial de la ciudad no se usa como soporte de residencia habitual y permanente de hogares, sino que son viviendas no principales, dentro de las cuales se encuentran las viviendas secundarias, inmuebles vinculados a usos de ocio o recreo de carácter estacional de personas u hogares que mantienen su domicilio habitual en otras localidades, incluyéndose también en ese grupo de viviendas no principales las viviendas vacías

Y así, del 26% por cierto de las viviendas no principales existentes, un 5 % son viviendas vacías y un 21% son viviendas secundarias, dentro de las cuales se incluyen el 2% de viviendas con finalidad turística, como más adelante se verá.

Si bien dicha distribución de uso de las viviendas se corresponde con los datos de la media del término municipal, debe señalarse que, en función de las zonas analizadas, encontramos situaciones diferentes que caracterizan a dichos ámbitos territoriales. En dicho sentido, las zonas de Benagalbón y La Cala del Moral, presentan unos valores que se separan de la media, acumulando un porcentaje mucho mayor de viviendas principales, con un 85% y un 82 % de viviendas principales respectivamente.

En el otro extremo nos encontramos a Torre de Benagalbón, donde casi el 40% de las viviendas son no principales, y que tiene un porcentaje de viviendas principales del

61%, muy alejado tanto de la media, como de los dos núcleos antes referido, por lo que se configura como la zona de la ciudad que acumula mayor número de estas características. Dicha zona, como más adelante se verá, es también la que acumula un mayor número de viviendas con finalidad turística tanto en términos absolutos como porcentuales.

Por último, tenemos al núcleo de Rincón de la Victoria con un 72% de viviendas principales, y por tanto un 28% de viviendas no principales.

Dicha zona de la ciudad es la que acumula un mayor porcentaje y número de viviendas deshabitadas, que se sitúa en torno al 7%, lo que hace que las viviendas secundarias se sitúen en el 21%.

El número de viviendas secundarias supone un elemento que debe tenerse en cuenta por la incidencia que el mismo puede tener sobre el mercado inmobiliario, condicionando, en su caso, las medidas que se quieran adoptar. Ya que se trata de dos mercados segmentados y muy diferentes.

Ello puede suponer una presión al alza sobre el precio de la vivienda, debido a la existencia de dos mercados diferenciados desde el punto de vista de la demanda al que se debe dar respuesta con la oferta de viviendas existentes. Es decir, la demanda de vivienda habitual o para vivienda principal se ve afectada por la incidencia de los precios al alza de la demanda de vivienda secundaria.

11.2.6 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

El parque residencial se distribuye de forma desigual en el territorio, desde el núcleo con más viviendas que es la Cala del Moral que alberga algo más del 35% hasta el núcleo que tiene menos, Benagalbón que no llega al 9%.

El núcleo de Rincón de la Victoria se sitúa con un porcentaje del 30% de las viviendas y Torre de Benagalbón algo por encima del 23% de las mismas.

En cuanto a la calidad media de las viviendas, no existen diferencias significativas entre los núcleos, y respecto a la antigüedad tampoco, oscilando la antigüedad media de las edificaciones entre los años 1984 y 1986. Lo mismo se puede decir respecto a la superficie media de las viviendas.

Si analizamos la accesibilidad, para interpretar de forma correcta los datos, hay que tener en cuenta que se considera que un edificio es accesible cuando una persona en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E;CNS=Seño de tiempo TS@ - @firma;OU=Secretaría General de Administración Digital;O=Secretaría de Estado de Función Pública;C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg.: REGISTRO GENERAL

silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas o estancias de uso, sin ayuda de otra persona.

Esta definición considera la accesibilidad desde el acceso y hacia el interior del edificio, es decir, no ha sido objeto de análisis del diagnóstico la accesibilidad en el entorno de la edificación. Por tanto, no se considera o se tiene en cuenta si para llegar hasta la puerta del edificio existen desniveles u obstáculos insalvables para alguien en silla de ruedas que haga imposible acceder al mismo desde el espacio público del entorno del edificio. Estos supuestos, deberán ser objeto de análisis en el instrumento correspondiente que analice la accesibilidad en el espacio público, siendo el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, por tanto, el que deba abundar en estos aspectos.

Aclarado este aspecto inicialmente, también debemos aclarar el que tiene que ver con la existencia o no de ascensores en los edificios y su relación con la accesibilidad para la mejor interpretación de la información sobre la misma. En base a ello es por lo que debe tenerse en cuenta que el hecho de contar un edificio con instalación de ascensor no lo hace directamente accesible. Pueden existir otras limitaciones a la accesibilidad en el edificio que deriven de cuestiones dimensionales, de radios de giro o desniveles que suponen barreras a la accesibilidad independientes a la existencia o no a la instalación de ascensor.

En cuanto a la accesibilidad del parque residencial, debe señalarse algo más del 30 de las viviendas familiares existentes en la localidad no son accesibles.

Dicho esto, estamos en condiciones de interpretar los datos según los cuales, del total de las viviendas familiares existentes, se estima que más del 30 % de las mismas están situadas en edificios que no son accesibles.

Respecto a las viviendas situadas en edificios de tres y más plantas que carecen de la instalación de ascensor, se estiman 360 viviendas en esta situación, lo que supondría algo más del 1% de las viviendas familiares existentes.

Por último, se ha estimado que algo más de 430 viviendas estaría necesitadas de rehabilitación, lo que viene a suponer algo más del 1,5% del parque de las viviendas familiares.

11.2.7 TITULARIDAD

Respecto a la titularidad del parque residencial, debe señalarse que más del 95% del mismo pertenece a personas físicas y menos del 5% a personas jurídicas.

Respecto a las viviendas que pertenecen a personas jurídicas, se observa que casi el 95% del mismo pertenecen a personas jurídica de carácter privado, y el resto a personas jurídicas públicas, que son el Ayuntamiento y la Agencia de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía.

El parque jurídico público se divide entre el Ayuntamiento y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y supone apenas el 0,3% del parque residencial existente en la localidad.

11.2.8 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: VIVIENDAS DESHABITADAS, VIVIENDAS TURÍSTICAS E INFRAVIVIENDA.

Un excesivo parque de viviendas vacías suele ser calificado como una patología urbana ya que se trata de un uso ineficiente del parque residencial, sobre todo si junto a la existencia de ese parque existe también una demanda insatisfecha. Por ello es necesaria la existencia de un stock de rotación, es decir un número de viviendas vacías que puedan ir incorporándose a la oferta a medida que el mercado vaya presionando sobre ella.

En el otro extremo nos podemos encontrar con un escaso número de viviendas vacías disponibles para la rotación, que, si va unido a un aumento del número de hogares que demandan una vivienda, puede llegar a suponer una situación en la que se produce una limitación de la oferta y por tanto puede producir una elevación de los precios, sobre todo en el mercado de la vivienda en alquiler.

En el caso de la ciudad de Rincón de la Victoria podemos observar que existe un porcentaje de vivienda vacía del 5%, y que por tanto se encuentra cercano al stock de rotación necesario para el funcionamiento normal del mercado inmobiliario, y, por tanto, no se configura como una patología urbana.

En cuanto a la distribución territorial de dichas viviendas, se observa que la zona con mayor porcentaje de viviendas vacías es Rincón de la Victoria y la que tiene un menor porcentaje es Benagalbón, mientras que La Cala del Moral y Torre de Benagalbón se mantienen en porcentajes a un solo punto por debajo y por encima de la media



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBER GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL

respectivamente. Si observamos los datos en términos absolutos se obtienen las mismas conclusiones.

En cuanto a la vivienda con finalidad turística, se ha optado por utilizar la información del INE frente a la del Registro de Turismo de Andalucía, toda vez que dicho Registro no ofrece información sobre las viviendas que están operando como tal, sino solamente las que se encuentran inscritas, y por el contrario la estadística del INE contabiliza solamente aquellas que en la actualidad están activas en el mercado de viviendas turísticas.

Según los últimos datos publicados por el INE sobre esta materia, el TM Rincón de la Victoria cuenta con un número de viviendas con finalidad turística, VFT activas, que ascienden a la suma de 530 y que representan un número de 3.691 plazas.

Este número de viviendas representan una presión turística residencial del 2,00 %, definida como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, expresado en unidades porcentuales.

En Benagalbón existen zonas donde dicha presión turística residencial superan el 7% de las viviendas existentes, y en el núcleo de Rincón de la Victoria es donde hay menos viviendas con finalidad turística.

11.2.9 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER

Si atendemos al valor tasado medio del valor de la vivienda libre en municipios de más de 25.000 habitantes de la provincia de Málaga comprobamos que hay al menos siete municipios con valores más altos que nuestra localidad.

En cuanto a la distribución de estos precios en el territorio se observa que en las cuatro grandes áreas existen zonas donde hay precios más altos y más bajos, aunque aquellas con precios más altos están en La Cala del Moral y Torre de Bengalbón.

En cuanto a los precios de alquiler, Rincón de la Victoria se encuentra por encima de la media provincial, siendo la ciudad más cara de la provincia, por detrás de Málaga y Marbella.

Las zonas con precios de alquiler más altos se encuentran en La Cala del Moral y Rincón de la Victoria.

11.2.10 EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Podemos observar, como algo concluyente, la clara recuperación del mercado inmobiliario en la ciudad si atendemos al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad en los últimos años, que alcanza un número de operaciones similar al de los años previos a la crisis inmobiliaria de 2008, sin embargo, podemos comprobar también que el dinamismo del mercado inmobiliario está siendo soportado por las operaciones de viviendas de segunda mano.

Por otro lado, se constata también la práctica inexistencia de operaciones de vivienda protegida en los últimos diez años.

11.2.11 RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN DE VIVIENDA

Respecto a los recursos existentes, se comprueba que existen viviendas en el planeamiento urbanístico en cantidad suficiente para dar respuesta a la demanda potencial demográfica en el corto y medio plazo.

Por otro lado también será de interés la contribución que se pueda realizar desde el propio Ayuntamiento con los bienes y recursos del patrimonio municipal de suelo de los que pueda resultar titular el Ayuntamiento, tanto de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en el pasado, como las que se vayan a generar a futuro

11.2.12 FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

La capacidad de las administraciones públicas, y particularmente de la administración local, es limitada de cara a generar viviendas a precio asequible, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler. Es por ello que el papel que los agentes privados pueden jugar en el desarrollo de este tipo de actuaciones debe considerarse como un elemento prioritario.

Debe propiciarse que dichos agentes se incorporen al mercado de la promoción y construcción de viviendas protegidas, así como de otro tipo de actuaciones para generar alojamientos protegidos en suelos que tengan carácter dotacional.

Por tanto, todos los recursos disponibles que puedan ser movilizados en este sentido vendrán a sumar una mayor oferta de viviendas protegidas que pueda contribuyan a dar cumplimiento a los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Para dar respuesta a la necesidad de vivienda protegida deberán ponerse en marcha todas aquellas medidas que puedan garantizar la satisfacción de dicho derecho.



B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: MAPAS DE RESULTADO

EXPEDIENTE :: 2023016514	FIRMANTE - FECHA
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=SZ83302E.CN=Seño de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código D7E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035037000Q1J8V6V2D1F6 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024 serialNumber=S283302E.CNS-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 10/01/2024 15:00:45
APROBADO INCLUSIVE POR ACUERDO PLENARIO JUN 2012
EXPEDIENTE :: 2023016514
Fecha: 15/11/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

12 MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN

- 1.1. DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN
- 1.2. DISTRIBUCIÓN DE HOGARES
- 1.3. EDAD MEDIA DE POBLACIÓN RESIDENTE (I15)
- 1.4. PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD (I16)
- 1.5. PORCENTAJE DE MAYORES (I17)
- 1.6. ÍNDICE DE ANCIANIDAD (I4)
- 1.7. DENSIDAD NOCTURNA DE POBLACIÓN (I21)
- 1.8. RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA (I9)
- 1.9. MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS (I20)
- 1.10. TASA DE EMPLEO REGISTRADO (I11)
- 1.11. TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN (I13)
- 1.12. PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES (I18)
- 1.13. TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (I19)
- 1.14. RENTA NETA DECLARADA 2020
- 1.15. INCREMENTO RENTA NETA 2015-2020

13 MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y RECURSOS

- 2.1. DISTRIBUCIÓN TIPOLÓGICA Y ANTIGÜEDAD POR PARCELA CATASTRAL
- 2.2. APROXIMACIÓN A LAS VIVIENDAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN POR ÁREA FUNCIONAL
- 2.3. USO DEL PARQUE RESIDENCIAL_ VIVIENDA PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA
- 2.4. EL RÉGIMEN DE TENENCIA_ PORCENTAJE DE HOGARES CON ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER
- 2.5. VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL
- 2.6. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA COLECTIVA EN VENTA
- 2.7. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN VENTA
- 2.8. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA COLECTIVA EN ALQUILER
- 2.9. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ALQUILER
- 2.10. RECURSOS DISPONIBLES Y PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



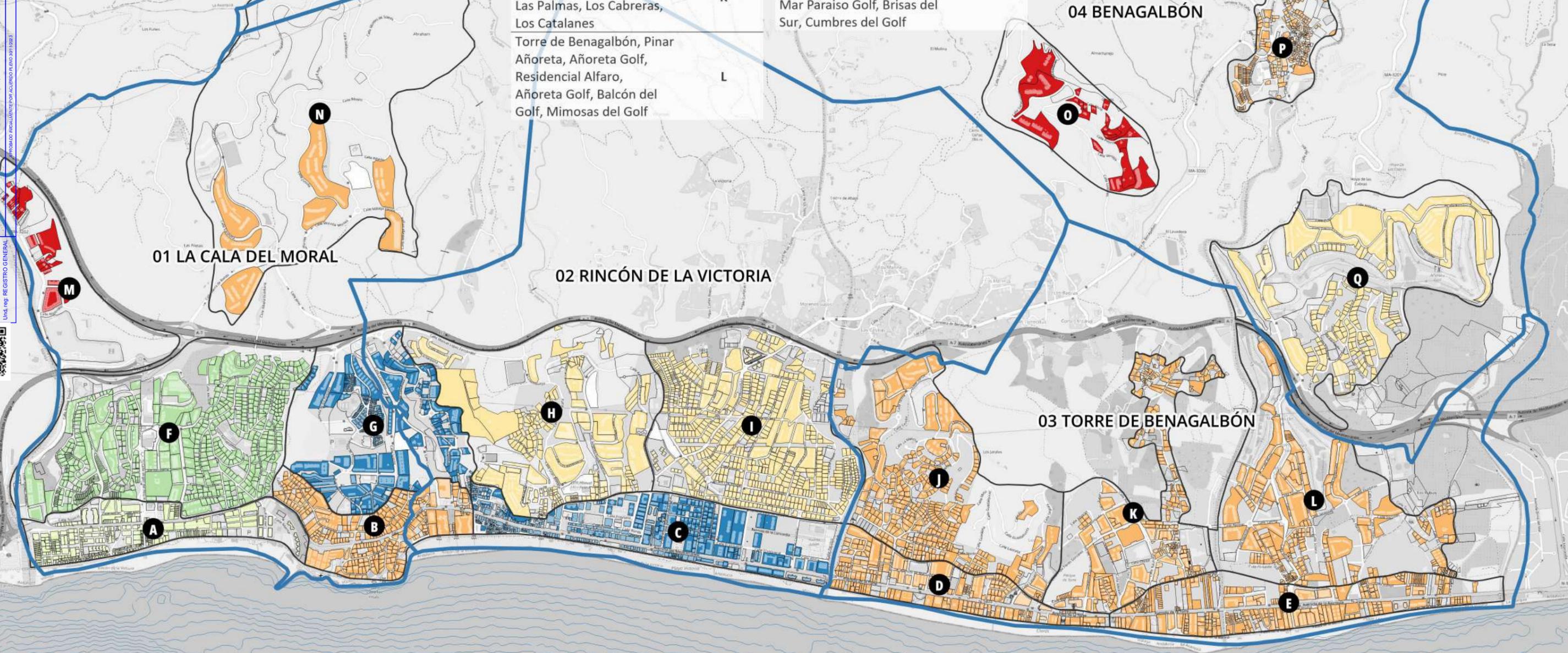
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

MIQUEL BERRIOL CARRICIA SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumber: 5455302E-N-S-11-2024-10012024-1502049-1
 serialNumber: 5455302E-N-S-11-2024-10012024-1502049-1

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

1.1. DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE EN ÁREAS FUNCIONALES



DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN

Red	< 1000
Orange	1000 - 3000
Yellow	3000 - 4000
Light Green	4000 - 5000
Green	5000 - 6000
Blue	6000 - 7500

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Blue outline	Entidades Singulares (01-04)
Black outline	Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6/2D1E6

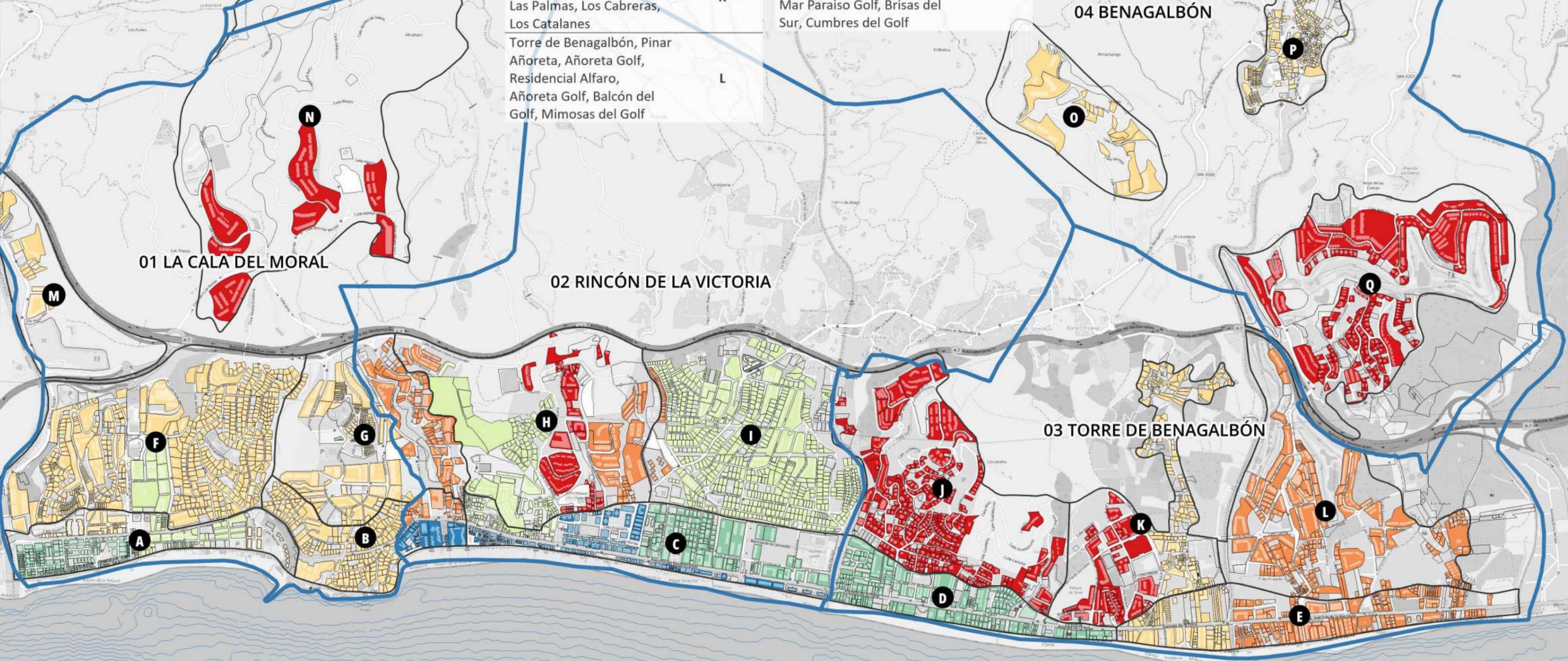
Se representa la distribución de la población residente por áreas funcionales (A-Q) según datos obtenidos del avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el Plan de Ordenación Urbana (POU) del TM Rincón de la Victoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. Para ello, escanee el código QR o visite el sitio web de la Oficina de Registro General de la Alcaldía Municipal de Rincón de la Victoria. El código QR se encuentra en la parte superior izquierda de este documento.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 09:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

1.3. EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN (I15)

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		



EDAD MEDIA POBLACIÓN RESIDENTE

Red	< 36
Orange	36 - 38
Yellow	38 - 40
Light Green	40 - 42
Green	42 - 44
Blue	> 44

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Blue outline	Entidades Singulares (01-04)
Black outline	Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6V2D1E6

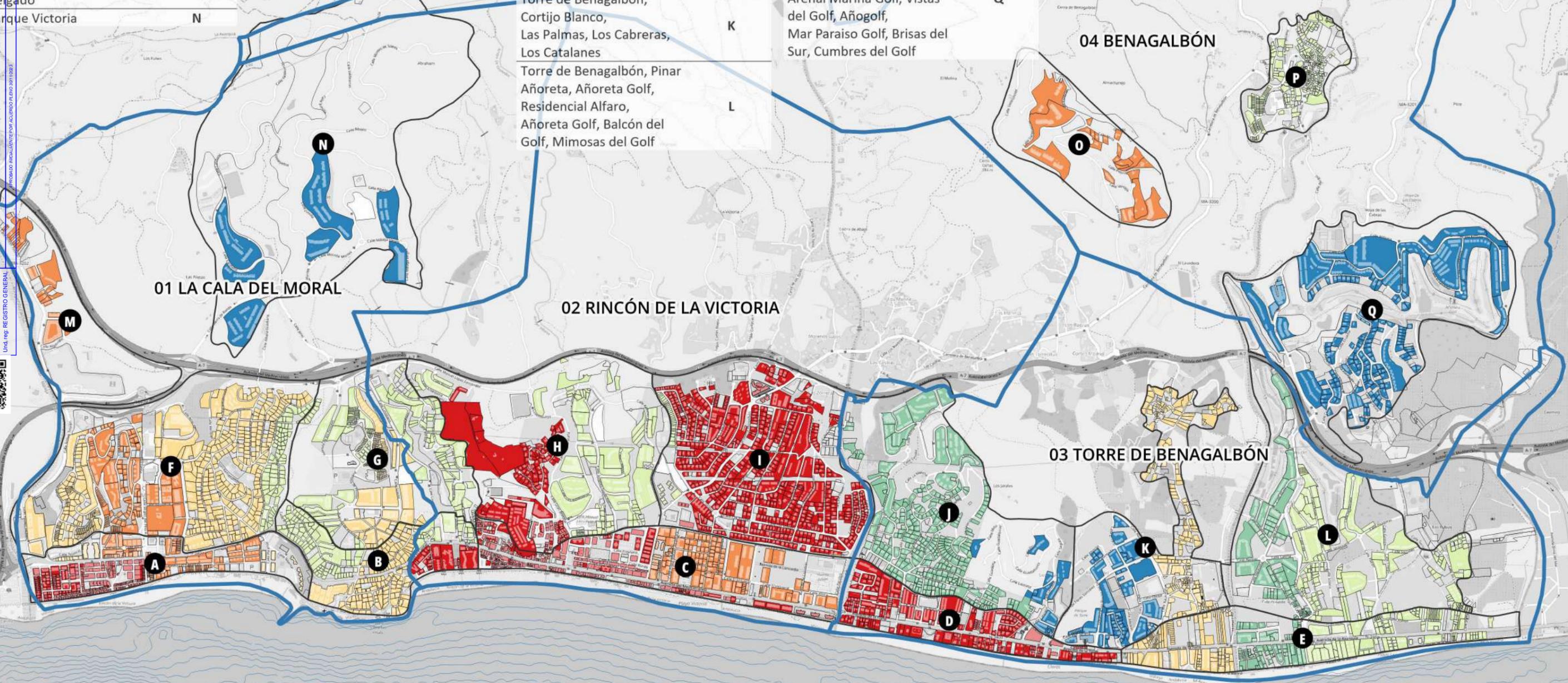
Es la media aritmética de las edades de la población objeto de estudio. El indicador I15 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. Para ello, escanee el código QR o visite el sitio web de la Oficina de Registro General del Estado de Rincón de la Victoria. El código QR se encuentra en la parte superior izquierda de este documento.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL		02 RINCÓN DE LA VICTORIA		03 TORRE DE BENAGALBÓN		04 BENAGALBÓN	
Cala del Moral	A	Rincón de la Victoria	C	Torre de Benagalbón	D	Finca Garcés, La Zenaida	O
Jardines de la Factoría, Los Delgado	B		H	Torre de Benagalbón, Los Jarales	E	Benagalbón	P
Parque Victoria	F		I	Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
	G			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	K		
	M				L		
	N						

1.4. PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD (I16)



Representa el número de personas menores de 18 años por cada cien personas de la población total. El indicador I16 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

PORCENTAJE DE MENORES

12 - 17
17 - 19
19 - 21
21 - 24
24 - 26
26 - 32

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6V2D1E6

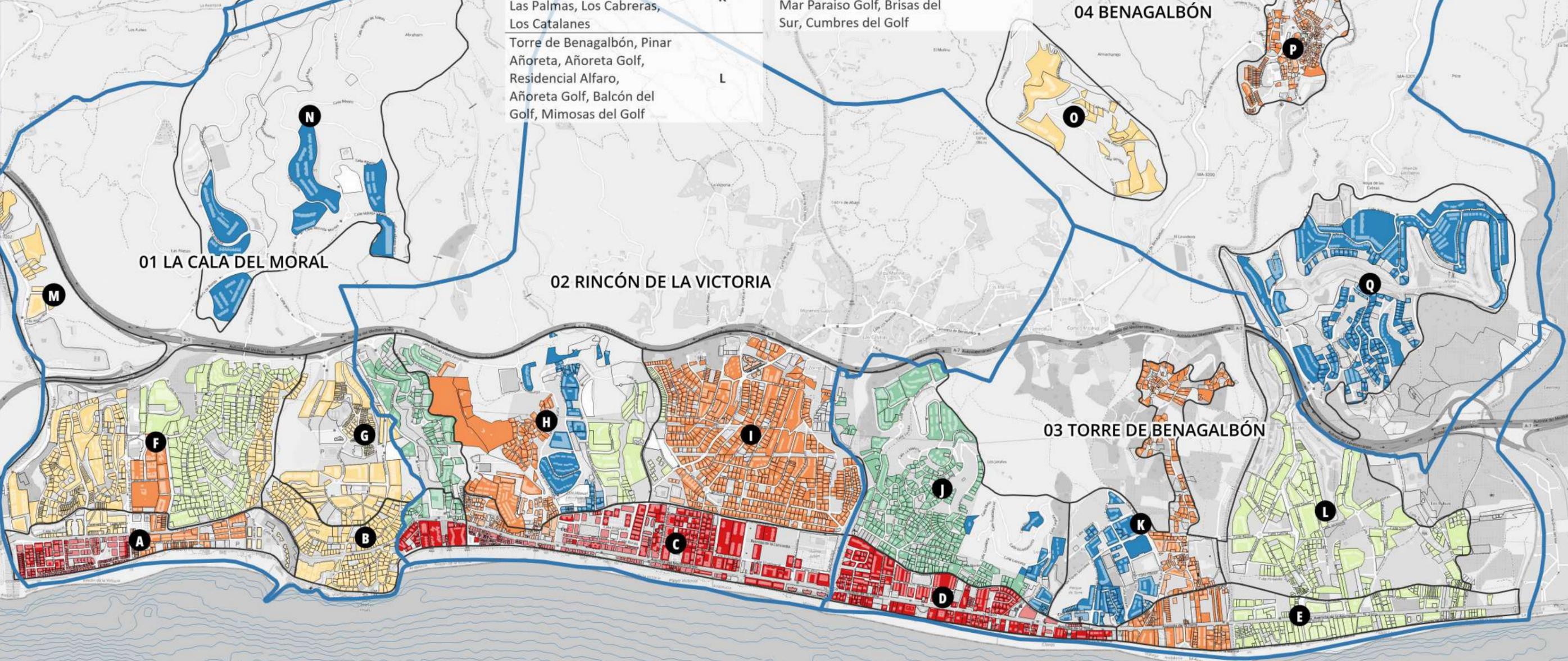
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. Para ello, escanee el código QR o visite el sitio web de la Oficina de Registro General de la Alcaldía Municipal de Rincón de la Victoria.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

MIQUEL BEBES GARCIA SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumero: 51833022 - N-Sig: 16 - Firma: OUSecretaria General de Administración Digital - 10/01/2024 15:02:09
 Oficina: Oficina de Estado de Función Pública, C-ES - 10/01/2024 15:02:09
 Oficina: Oficina de Estado de Función Pública, C-ES - 10/01/2024 15:02:09

1.5. PORCENTAJE DE MAYORES (I17)

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		



Representa el número de personas mayores de 65 años por cada cien personas de la población total.
 El indicador I17 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

PORCENTAJE DE MAYORES

20 - 26
14 - 20
12 - 14
10 - 12
8 - 10
< 8

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Entidades Singulares (01-04)
Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

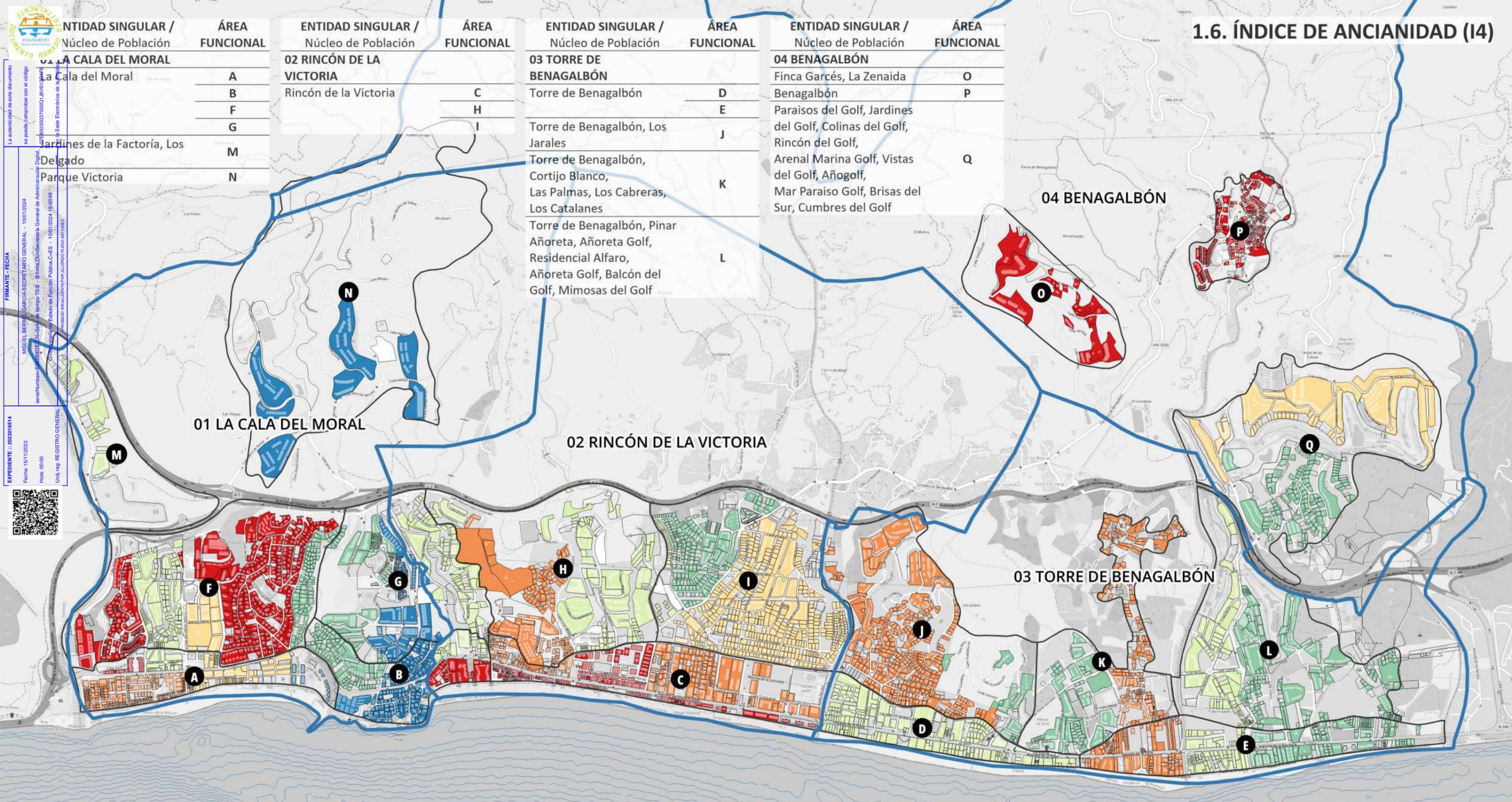
AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6V2D1E6

1.6. ÍNDICE DE ANCIANIDAD (I4)



ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	
Cala del Moral	A
	B
	F
	G
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M
Parque Victoria	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	
Rincón de la Victoria	C
	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	
Torre de Benagalbón	D
	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	
Finca Garcés, La Zenaida	O
Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL



Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.
 El indicador I4 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

ÍNDICE DE ANCIANIDAD	
■	12 - 14
■	11 - 12
■	10 - 11
■	7 - 10
■	5 - 7
■	4 - 5

DELIMITACIÓN TERRITORIAL	
	Entidades Singulares (01-04)
	Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6V2D1E6

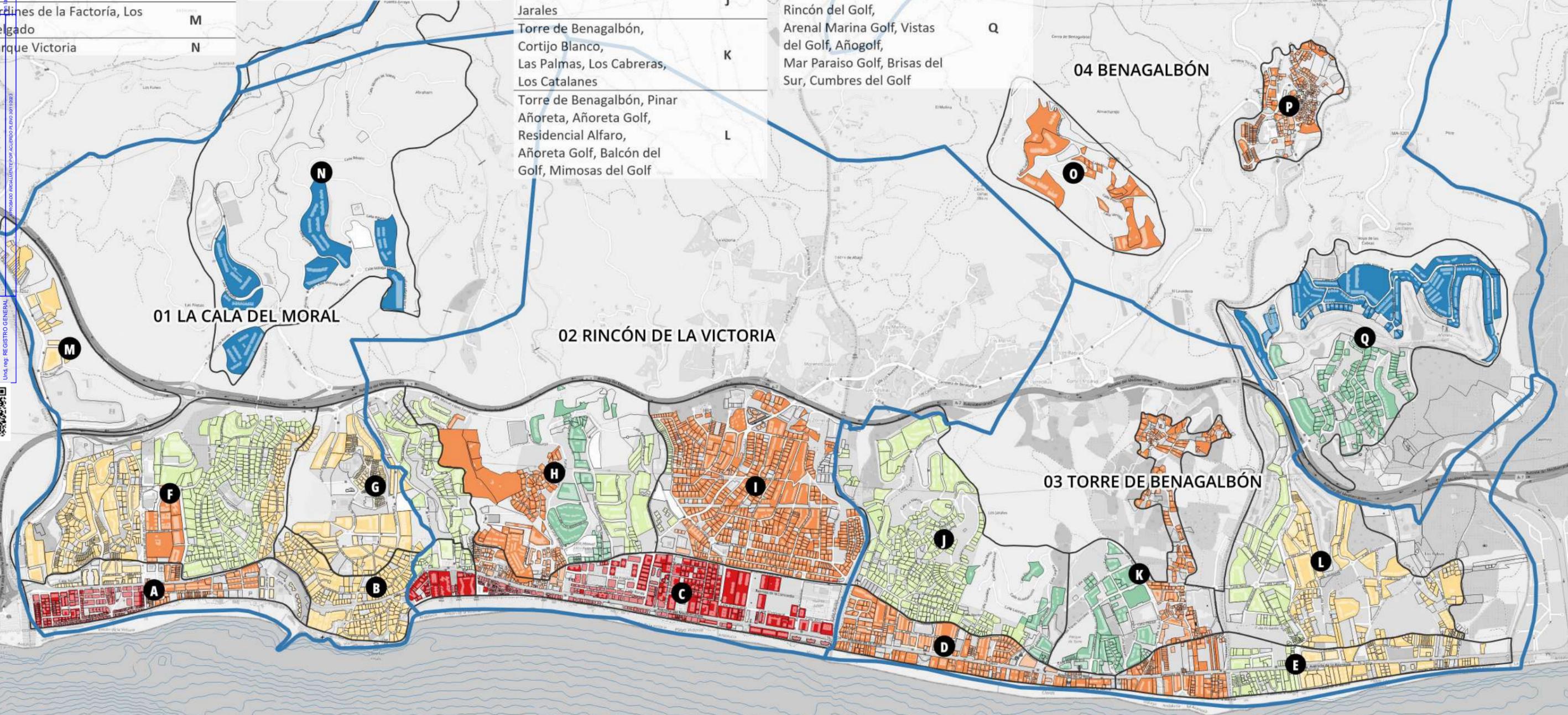
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

MIQUEL BESSA GARCIA SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumber: 5453022E-N-S-11-2023-01-19-15:00:00
 serialNumber: 5453022E-N-S-11-2023-01-19-15:00:00

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	N			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
				Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

1.8. RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA (I9)



El indicador representa el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas. El indicador I9 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

AFLIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL	DELIMITACIÓN TERRITORIAL
■ 135 - 170	 Entidades Singulares (01-04)
■ 170 - 270	 Áreas Funcionales (A-Q)
■ 270 - 350	Imagen de fondo: OSM Standard
■ 350 - 450	
■ 450 - 800	
■ 800 - 1000	

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

 **AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

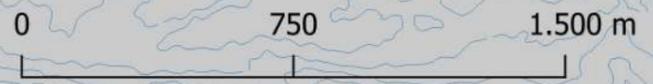
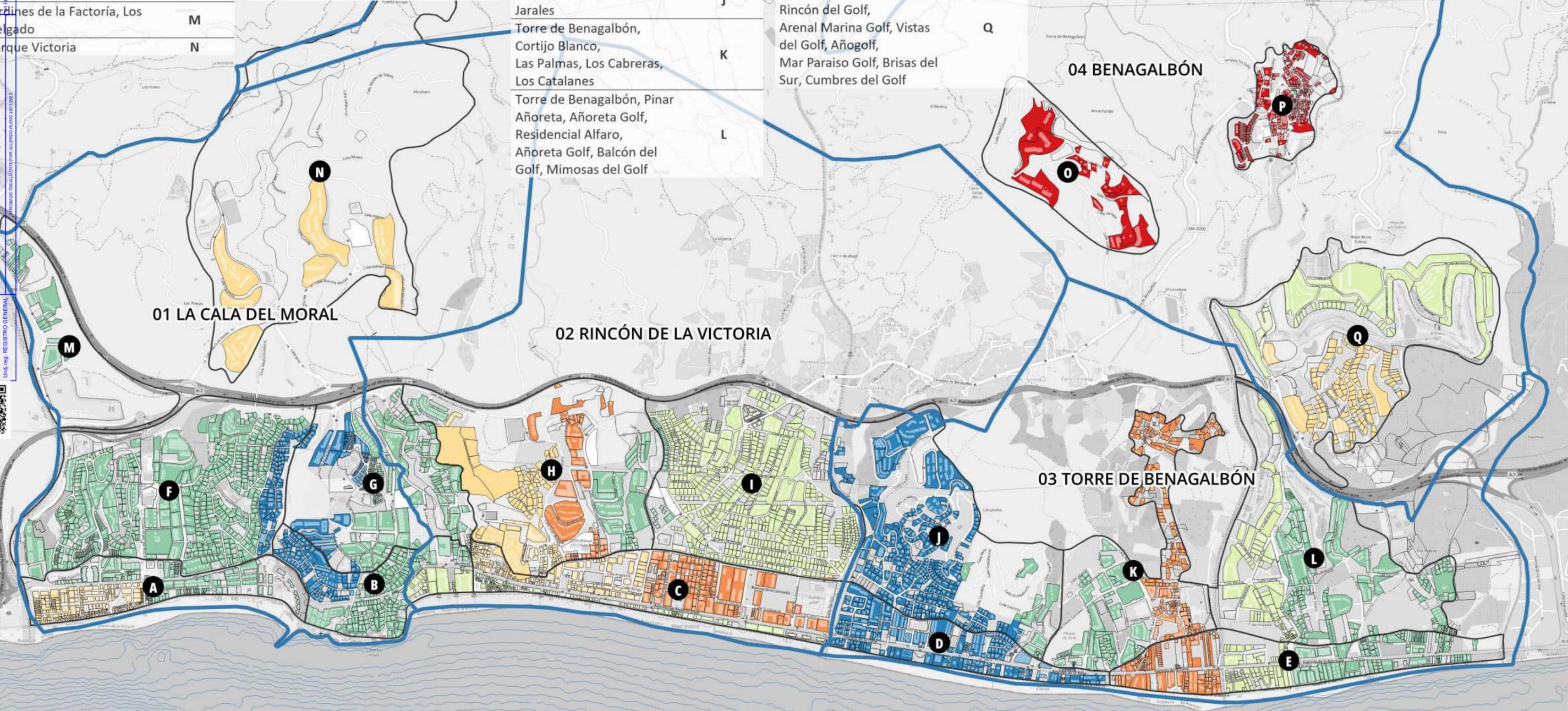
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------

01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Benagalbón	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Torre de Benagalbón	E	Benagalbón	P
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

04 BENAGALBÓN	O
Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

1.9. MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS (I20)



Es la mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas. El indicador I20 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

IMPORTE BRUTO DE PENSIONES

720 - 750
750 - 860
860 - 920
920 - 990
990 - 1150
1150 - 1250

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Entidades Singulares (01-04)
Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

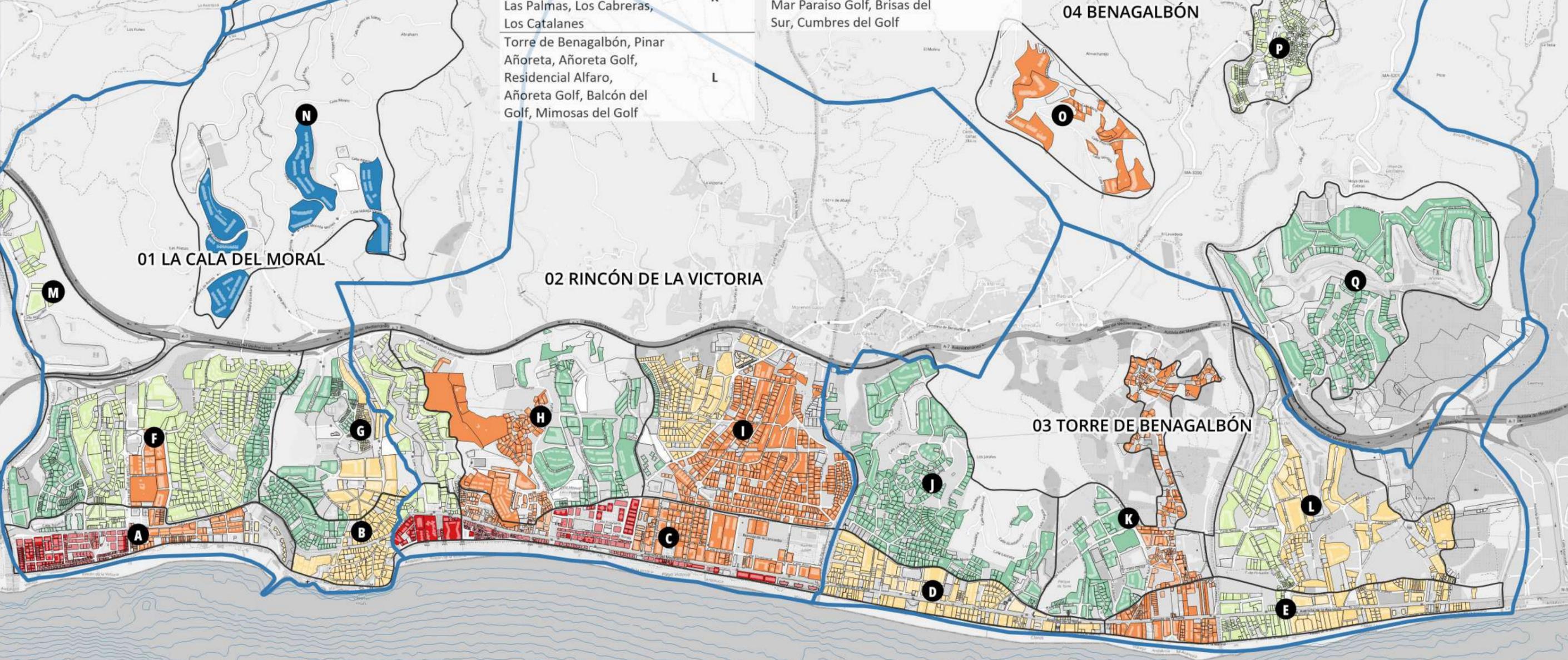
CSV: 07E800503700001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. Para ello, escanee el código QR que aparece en la parte superior izquierda del documento. Este documento es una copia digital de un documento original. El original es el que se encuentra en el archivo físico. Este documento es una copia digital de un documento original. El original es el que se encuentra en el archivo físico.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 15/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

1.10. TASA DE EMPLEO REGISTRADO (I11)

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		



Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años. El indicador I11 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

TASA EMPLEO REGISTRADO

47 - 50
50 - 53
53 - 56
56 - 58
58 - 62
62 - 74

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. <https://www.municipio-rincondejaviera.gub.uy>

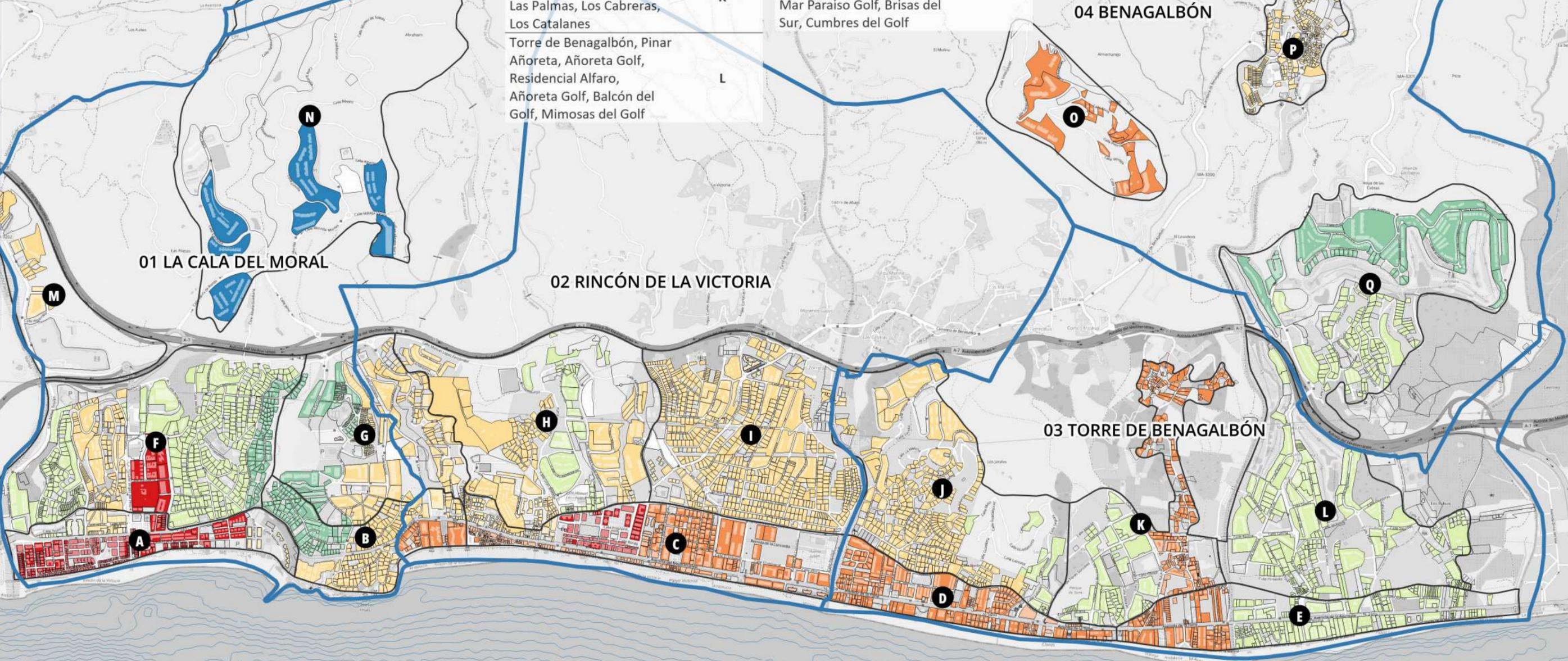
EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 15/11/2023
 Hora: 08:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

MIQUEL BESSA GARCIA SECRETARIO GENERAL - 10/01/2024
 serialNumero: 5453022 - N.º de tiempo TS@ - @firma: DU-Secretaria General de Administración Digital - 10/01/2024 15:02:05
 @municipio-rincondejaviera

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 15/11/2023
 Hora: 08:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

1.11. TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN (I13)

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		



Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada. El indicador I13 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

TASA DESEMPLEO LARGA DURACIÓN

- 12 - 14
- 10 - 12
- 8 - 10
- 7 - 8
- 5 - 7
- 4 - 5

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la creación del documento en el Sistema de Gestión de Documentos Digitales de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria. Expediente: 2023016514 Fecha: 19/11/2023 Hora: 00:00 Unit. Reg. REGISTRO GENERAL

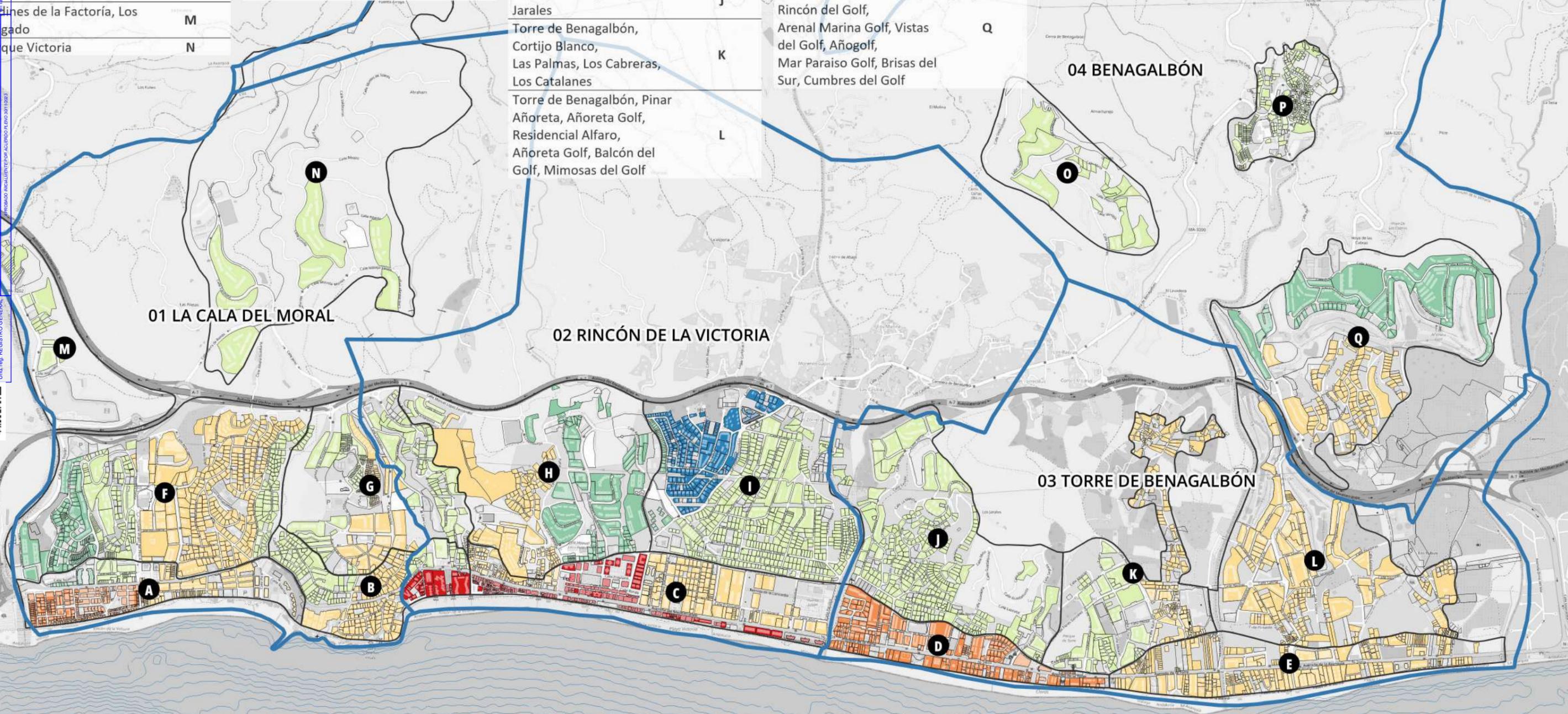
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A
Cala del Moral	B
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F
Parque Victoria	M
	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C
Rincón de la Victoria	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	D
Torre de Benagalbón	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	O
Finca Garcés, La Zenaida	P
Benagalbón	
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

1.12. PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES (I18)



Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares. El indicador I18 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021

PORCENTAJE HOGS. UNIPERSONALES

35 - 41
30 - 35
25 - 30
20 - 25
15 - 20
12 - 15

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Entidades Singulares (01-04)
Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

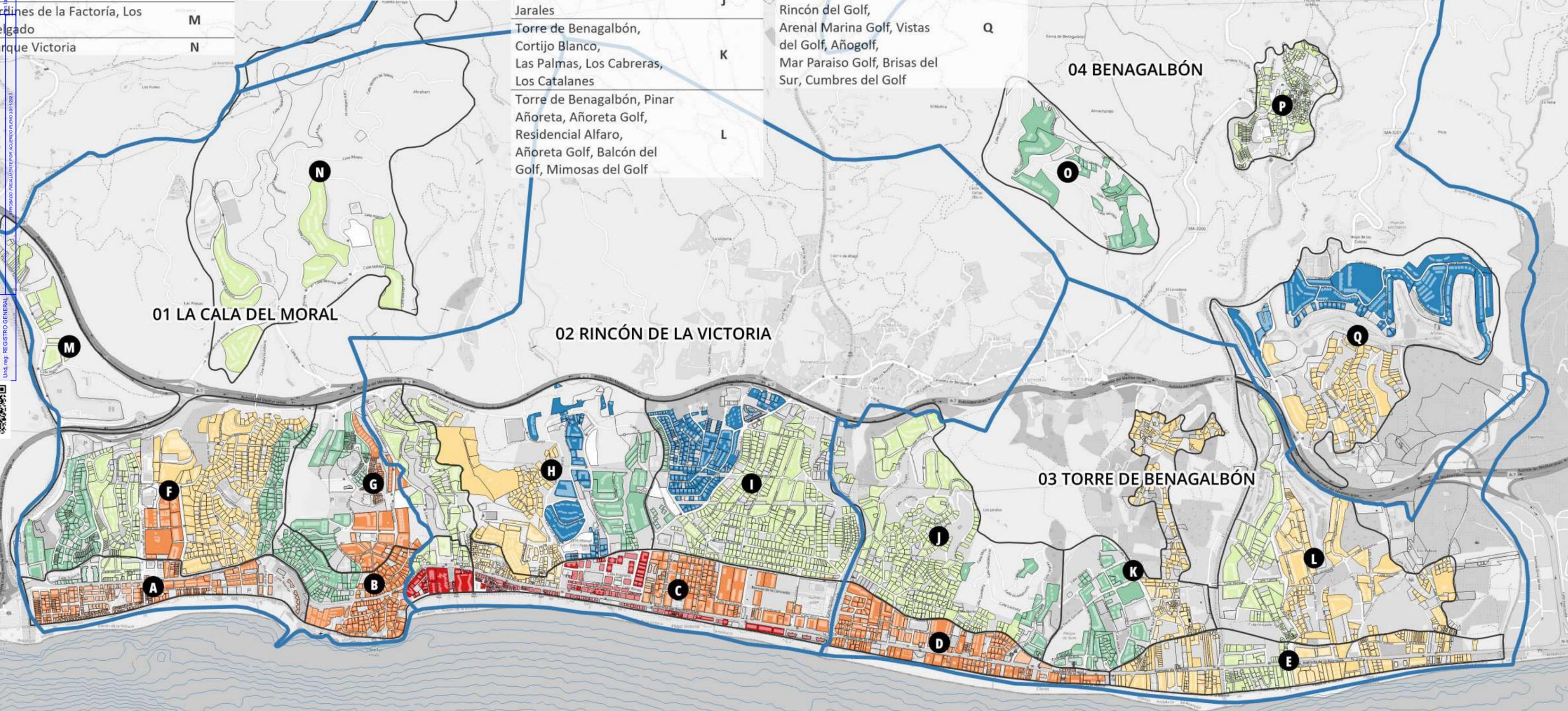
CSV: 07E80050370000_1_18V_6_22D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 15/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

1.13. TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (I19)



Representa la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares. El indicador I19 se obtiene a partir de las ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS del IECA correspondientes al año 2021.

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (I19)

2,1 - 2,25
2,25 - 2,5
2,5 - 2,65
2,65 - 2,8
2,8 - 2,95
2,95 - 3,05

- DELIMITACIÓN TERRITORIAL**
- Entidades Singulares (01-04)
 - Áreas Funcionales (A-Q)
- Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

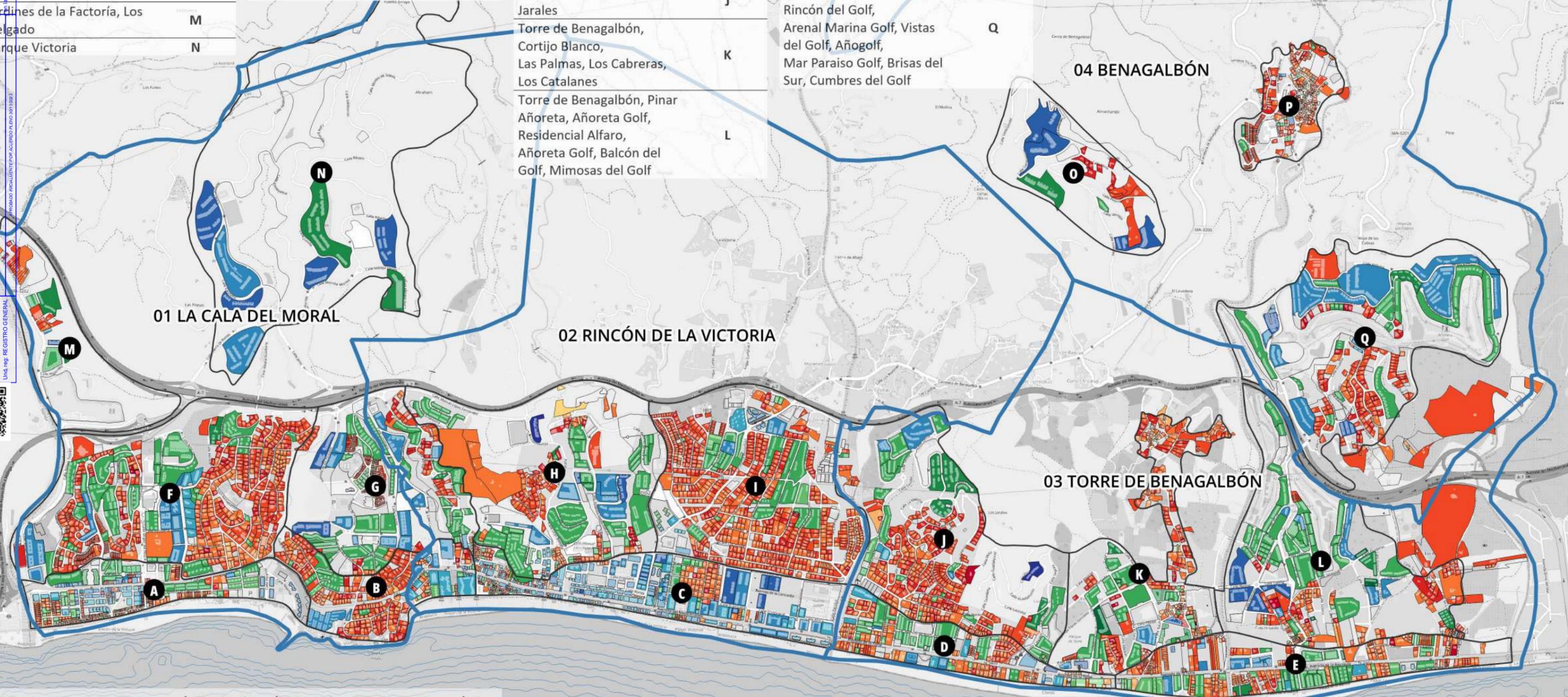
CSV: 07E80050370001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código de verificación QR. Para más información, consulte el sitio web de la Oficina de Registro General de la Provincia de Rincón de la Victoria.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	M			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
	N			Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

2.1. DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA Y ANTIGÜEDAD POR PARCELA CATASTRAL



Se representa cada parcela según la clasificación procedente de la combinación de: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Uu Vivienda unifamiliar; Cc Plurifamiliares con 2 o más viviendas y hasta 3 plantas; Bb Plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas; ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN: Anterior a 1900; 1901-1940; 1941-1960; 1961-1980; 1981-2007; 2008-2020; Posterior a 2021

TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD III

Uu 01-40
Uu 41-60
Uu 61-80
Uu 81-07
Uu 08-20
Uu >2021

TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD II

Cc 01-40
Cc 41-60
Cc 61-80
Cc 81-07
Cc 08-20
Cc >2021

TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD I

Bb 01-40
Bb 41-60
Bb 61-80
Bb 81-07
Bb 08-20
Bb >2021

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800503700001_18V6/221E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. Para ello, escanee el código QR que aparece en la parte superior izquierda de la página web del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria. La información de este documento puede ser consultada en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

EXPEDIENTE: 2023/01614
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 09:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

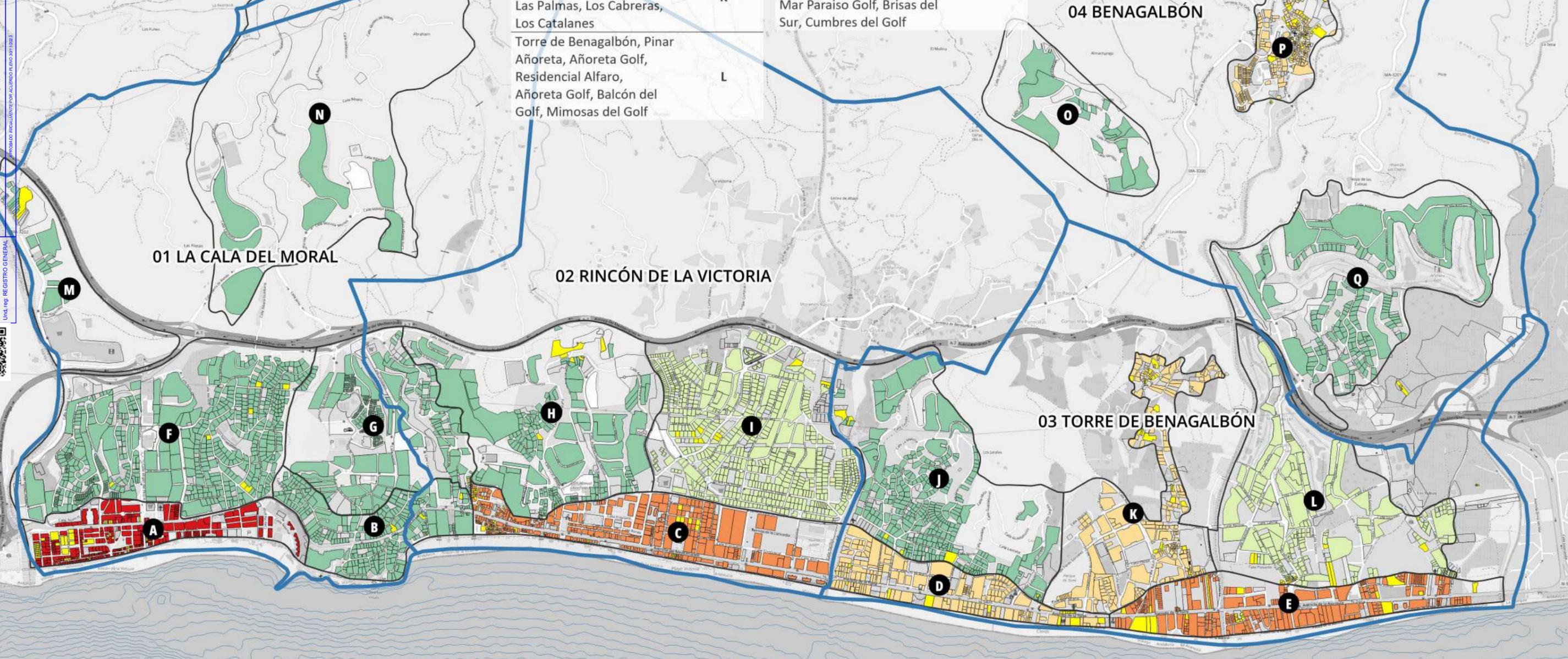
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
LA CALA DEL MORAL	A
Cala del Moral	B
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F
Parque Victoria	M
	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C
Rincón de la Victoria	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	D
Torre de Benagalbón	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	O
Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

2.2. APROXIMACIÓN A LAS VIVIENDAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN POR ÁREA FUNCIONAL



El atributo representado se corresponde con una aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares a partir de los inmuebles residenciales cuya antigüedad es anterior al año 1980 y su calidad constructiva es inferior a 5 en la escala 1 > 9 (entre 5 y 9). A partir de ese indicador se cualifican las Áreas Funcionales con datos agregados y se identifican las parcelas que soportan inmuebles que cumplen ese criterio.

PARCELAS VIV. A REHABILITAR

VIVIENDAS A REHABILITAR

- 100 - 150
- 50 - 100
- 20 - 50
- 10 - 20
- 0 - 10
- 0 - 0

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

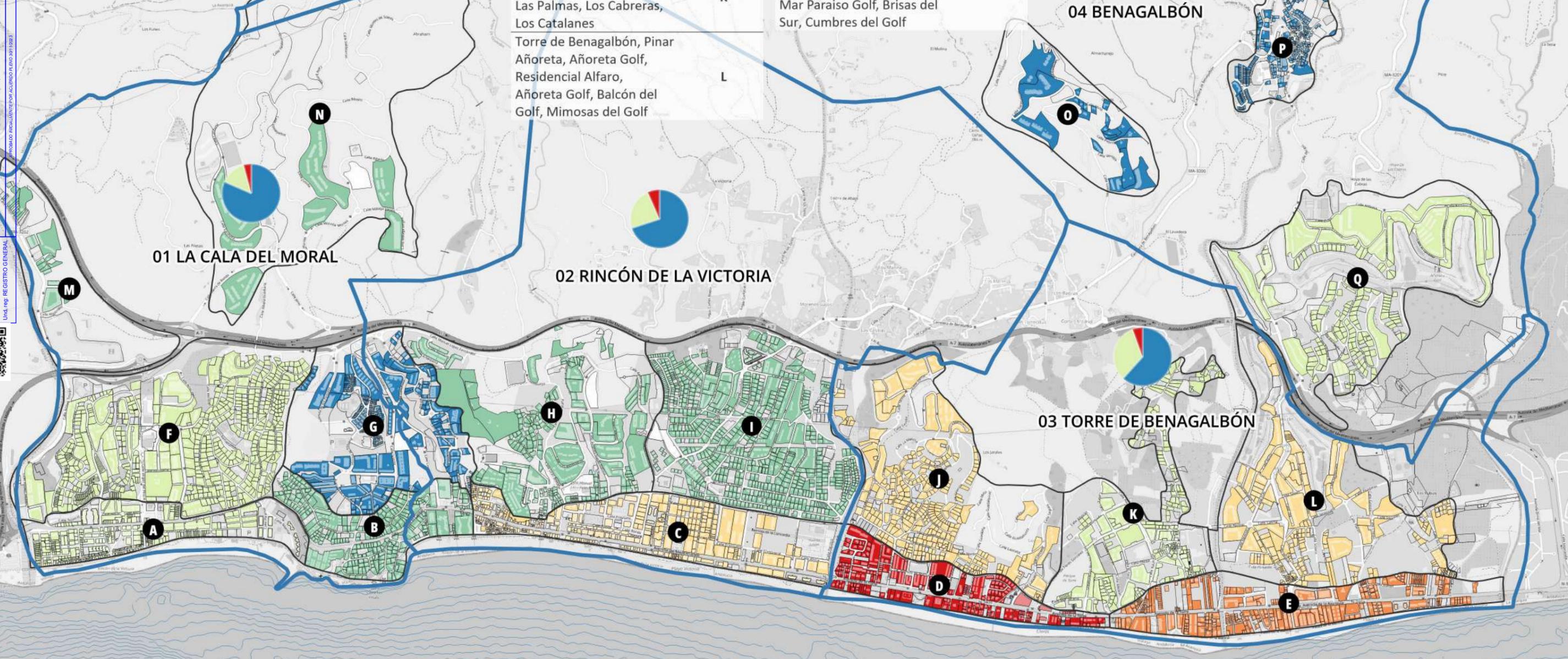
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A
Cala del Moral	B
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F
Parque Victoria	M
	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C
Rincón de la Victoria	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	D
Torre de Benagalbón	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	O
Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

2.3. USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA



El atributo representado en el mapa se corresponde con el índice de ocupación del parque residencial entendido como la proporción del mismo que se dedica al uso habitacional (dispone de inscripciones padronales) agregado a escala de área funcional.

El gráfico circular representa la distribución del parque residencial por tipo de uso (vivienda principal, secundaria y vacía) agregado a escala entidad singular

ENTIDAD SINGULAR (01-04)	
DISTRIBUCIÓN VIV. POR USO	
	VIVIENDA PRINCIPAL
	VIVIENDA SECUNDARIA
	VIVIENDA VACÍA

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	
	< 55
	55 - 60
	60 - 70
	70 - 75
	75 - 85
	> 85

DELIMITACIÓN TERRITORIAL	
	Entidades Singulares (01-04)
	Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6/2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

MIQUEL BEBES, CARCAIA SECRETARIO GENERAL - 10012024
 serialNumero: 5183022, N.º de tiempo TS@ - @firma, DU: Secretaria General de Administración Digital, C=ES, O=Comunidad del Estado de Función Pública, C=ES - 10012024, I=SECRETARIO GENERAL, E=miquel.bebes@ayuntamiento.rinconde.la.victoria.es, CN=Miquel Bebes

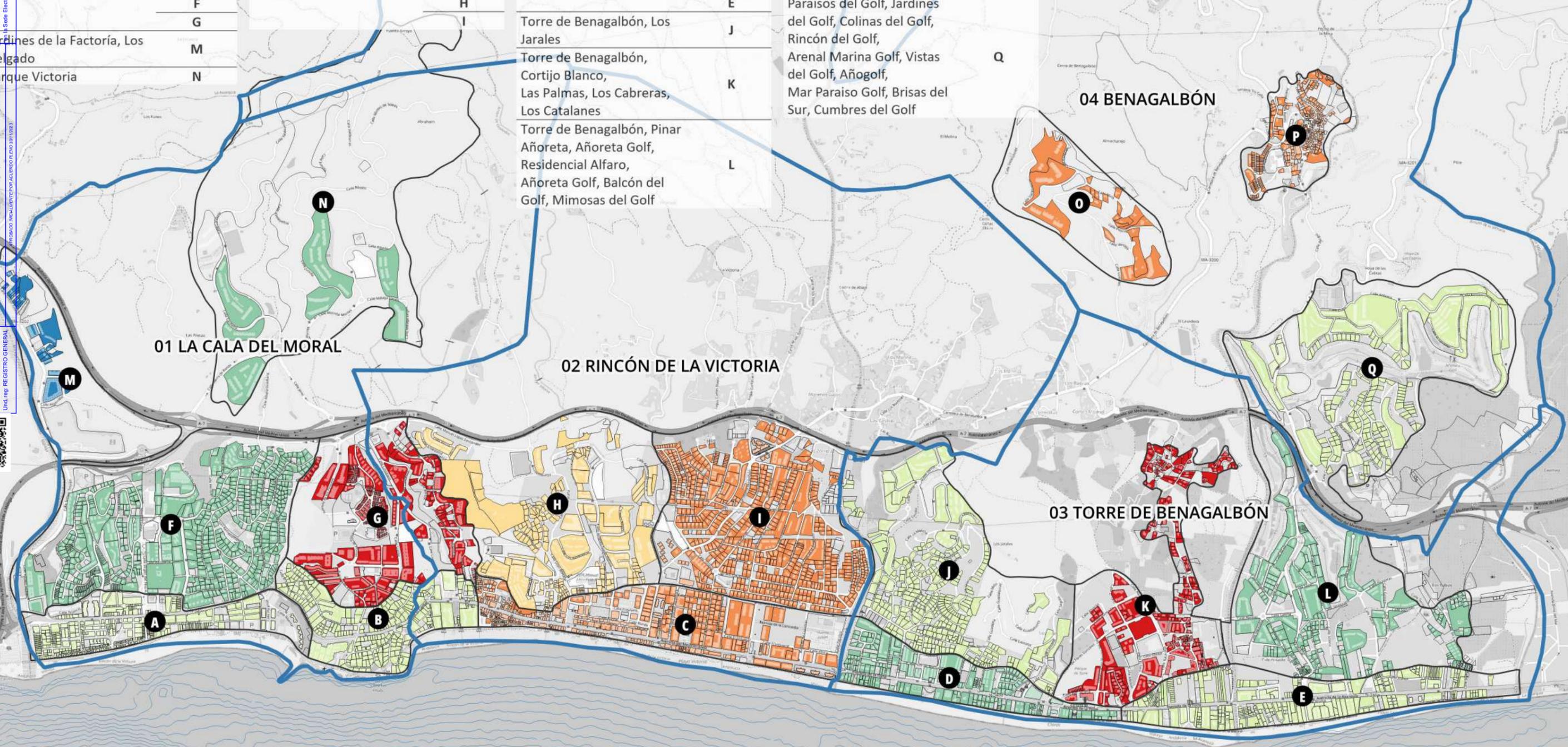
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
LA CALA DEL MORAL	A
Cala del Moral	B
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F
Parque Victoria	M
	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C
Rincón de la Victoria	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	D
Torre de Benagalbón	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	O
Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

2.4. EL RÉGIMEN DE TENENCIA: PORCENTAJE DE HOGARES CON ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER



PORCENTAJE DE HOGARES EN ALQUILER	
■	< 5
■	5 - 10
■	10 - 15
■	15 - 20
■	20 - 35
■	35 - 55

DELIMITACIÓN TERRITORIAL	
	Entidades Singulares (01-04)
	Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

El mapa representa el porcentaje de hogares que accede a la vivienda bajo el régimen de alquiler a partir de datos del Informe Especial de alquiler residencial 2022 del Observatorio de Vivienda y Suelo y del Índice de Alquiler de Vivienda 2021, ambos del MITMA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

 **AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8005037000q1j8v6v2D1E6

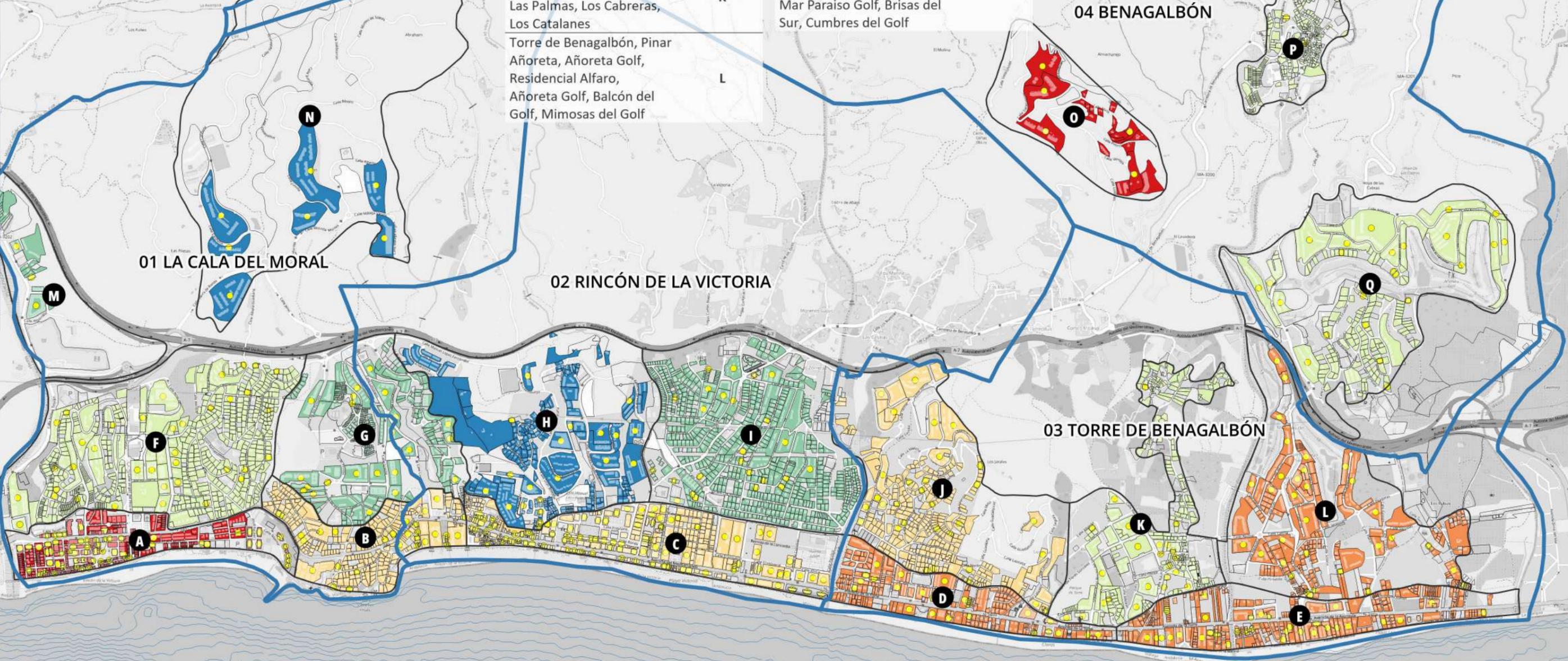
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código de verificación QR. Para ello, escanee el código QR o visite el sitio web de la Oficina de Registro General de Rincón de la Victoria.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

MIQUEL BESSA GARCIA SECRETARIO GENERAL - 10012024
 serialNumeroSISTEMAS: N-S-11-2023-10012024
 serialNumeroSISTEMAS: N-S-11-2023-10012024

2.5. VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	N			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
				Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		



El mapa representa la Presión Turística Residencial (PTR) obtenida a partir del número de Viviendas con Finalidad Turística (VFT) proporcionada por el INE a través de la Estadística experimental denominada 'Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad'. Va expresada en % y el dato se corresponde con la escala de Áreas Funcionales. Se han superpuesto las VFT que figuran inscritas en el registro de Turismo de Andalucía (RTA 1T 23)

● VIVIENDAS TURÍSTICAS EN RTA

PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

3 - 7,5
2,2 - 3
1,9 - 2,2
1,7 - 1,9
1,2 - 1,7
1,1 - 1,2

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

- Entidades Singulares (01-04)
- Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E8003503700001_18V6V2D1E6

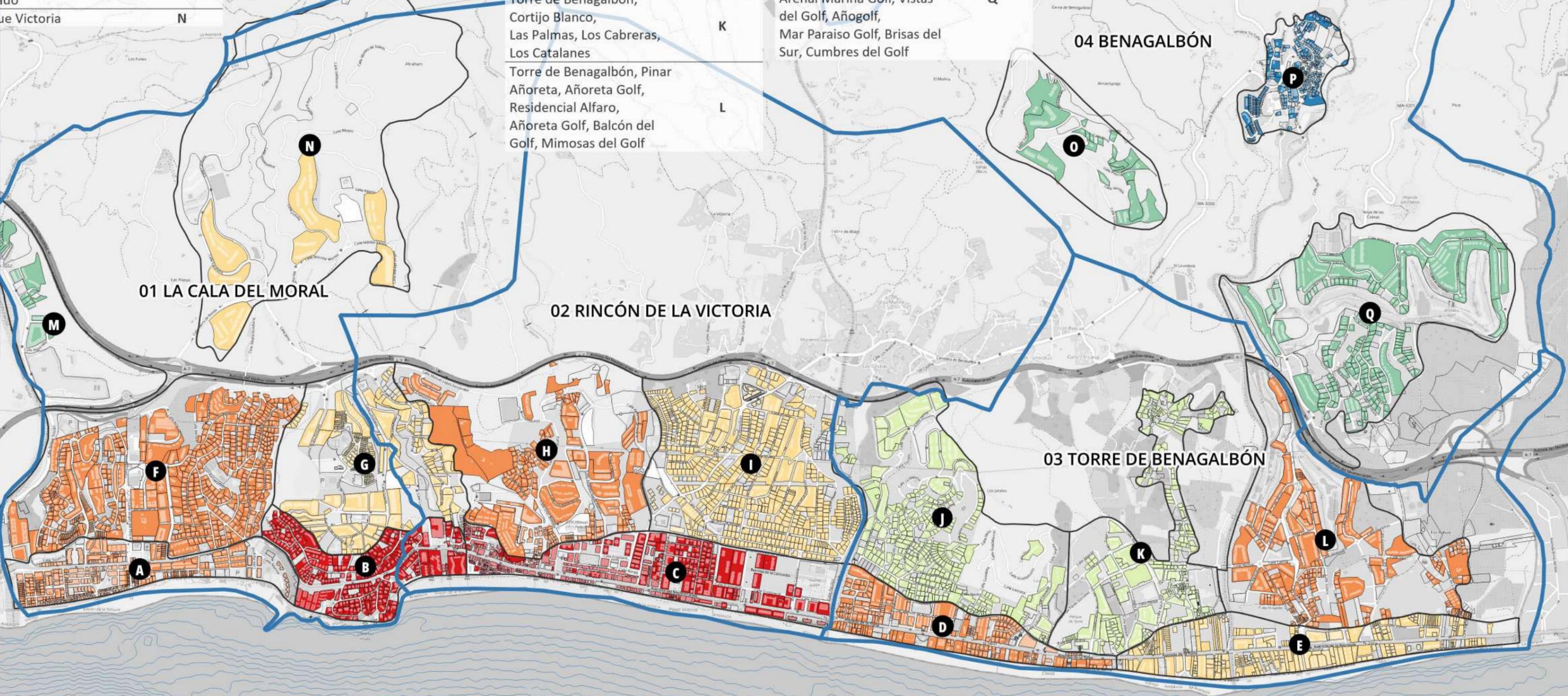
EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código: 10012024
 Miguel Berrón García-Secretario General - 10012024
 serialNumber: 515022E - Número de tiempo TS@ - @firma: OUSecretaria General de Administración Digital - 10012024
 @firma: OUSecretaria General de Administración Digital - 10012024
 @firma: OUSecretaria General de Administración Digital - 10012024

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unidad: REGISTRO GENERAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M		I	Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	N			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
				Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

2.6. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA COLECTIVA EN VENTA



PRECIO VIVIENDA COLECTIVA VENTA	DELIMITACIÓN TERRITORIAL
1195	Entidades Singulares (01-04)
1195 - 1430	Áreas Funcionales (A-Q)
1430 - 1607	Imagen de fondo: OSM Standard
1607 - 1688	
1688 - 1851	
1851 - 1992	

El mapa representa los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de vivienda colectiva (plurifamiliar) de los diferentes ámbitos territoriales homogéneos extractados del informe VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. Se expresan en euros por metro cuadrado de construcción a escala Área Funcional

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E80050370001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

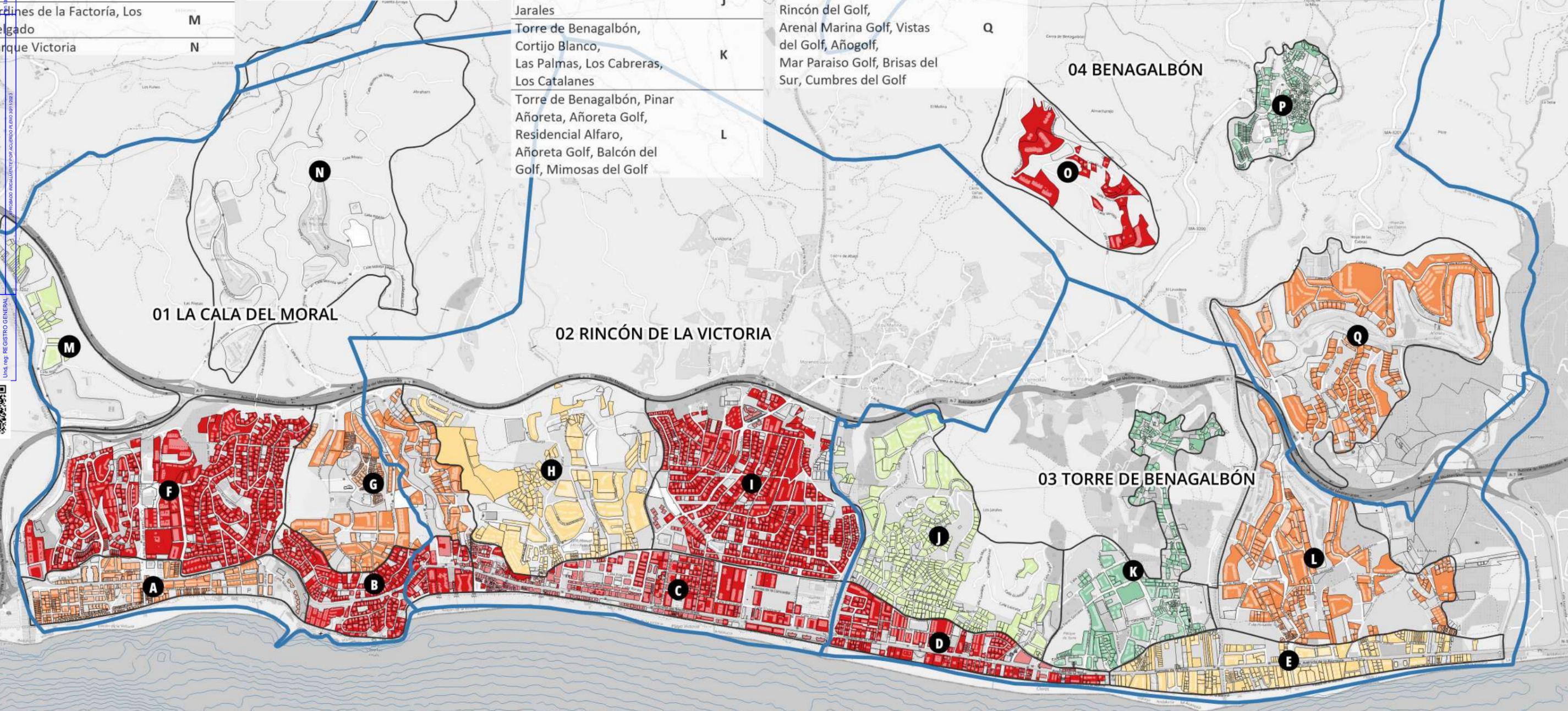
ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A
Cala del Moral	B
Jardines de la Factoría, Los Delgado	F
Parque Victoria	M
	N

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C
Rincón de la Victoria	H
	I

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
03 TORRE DE BENAGALBÓN	D
Torre de Benagalbón	E
Torre de Benagalbón, Los Jarales	J
Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K
Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
04 BENAGALBÓN	O
Finca Garcés, La Zenaida Benagalbón	P
Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q

2.7. PRECIO UNITARIO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN VENTA



El mapa representa los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de vivienda unifamiliar de los diferentes ámbitos territoriales homogéneos extractados del informe VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. Se expresan en euros por metro cuadrado de construcción a escala Área Funcional

PRECIO VIVIENDA UNIFAMILIAR VENTA
Sin Datos
< 1260
1260 - 1430
1430 - 1570
1570 - 1800
1800 - 2050

DELIMITACIÓN TERRITORIAL
Entidades Singulares (01-04)
Áreas Funcionales (A-Q)

Imagen de fondo: OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP



ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

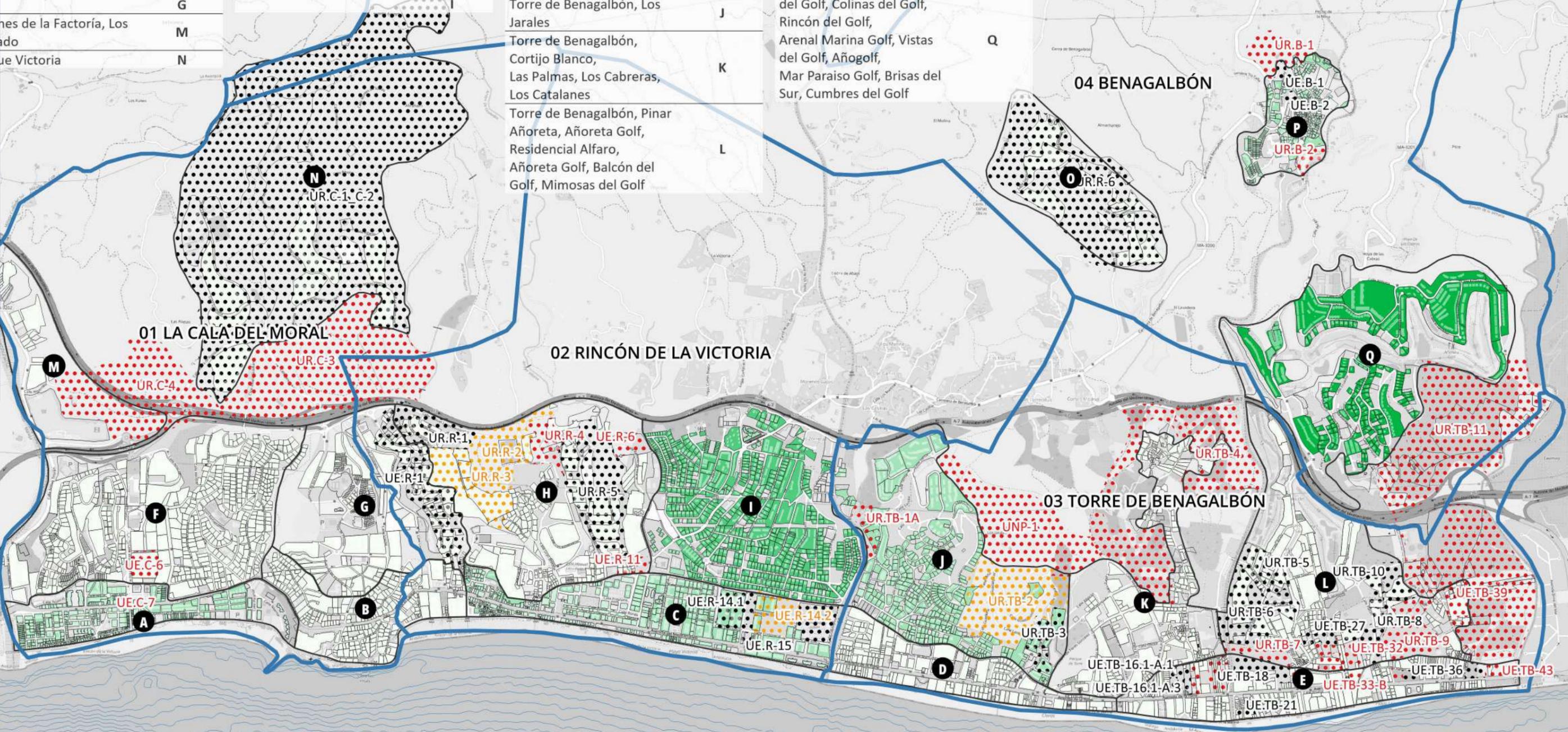
CSV: 07E80050370001_18V6V2D1E6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital. El código QR se genera automáticamente al momento de la firma digital.

EXPEDIENTE: 2023016514
 Fecha: 19/11/2023
 Hora: 00:00
 Unit. reg. REGISTRO GENERAL

ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL	ENTIDAD SINGULAR / Núcleo de Población	ÁREA FUNCIONAL
01 LA CALA DEL MORAL	A	02 RINCÓN DE LA VICTORIA	C	03 TORRE DE BENAGALBÓN	D	04 BENAGALBÓN	O
Cala del Moral	B	Rincón de la Victoria	H	Torre de Benagalbón	E	Finca Garcés, La Zenaida	P
Jardines de la Factoría, Los Delgado	M			Torre de Benagalbón, Los Jarales	J	Paraisos del Golf, Jardines del Golf, Colinas del Golf, Rincón del Golf, Arenal Marina Golf, Vistas del Golf, Añogolf, Mar Paraiso Golf, Brisas del Sur, Cumbres del Golf	Q
Parque Victoria	N			Torre de Benagalbón, Cortijo Blanco, Las Palmas, Los Cabrerías, Los Catalanes	K		
				Torre de Benagalbón, Pinar Añoreta, Añoreta Golf, Residencial Alfaro, Añoreta Golf, Balcón del Golf, Mimosas del Golf	L		

2.10. RECURSOS DISPONIBLES Y PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



El mapa representa las viviendas de titularidad pública (personas jurídicas públicas) locales o autonómicas agregadas por Área Funcional. Se añade delimitación de Unidades de Ejecución con viviendas pendientes de ejecutar, según se recoge en el Planeamiento Urbanístico vigente, a las que se le ha añadido componente temporal en función si se prevén entren en carga a corto C, medio M o largo plazo L.

VIVIENDAS PLANEAMIENTO ●●● UE CORTO PLAZO ●●● UE LARGO PLAZO ●●● UE MEDIO PLAZO	VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA 0 < 10 10 - 25 25 - 30	DELIMITACIÓN TERRITORIAL ■ Entidades Singulares (01-04) ■ Áreas Funcionales (A-Q) Imagen de fondo: OSM Standard
---	--	---

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

EQUIPO REDACTOR:
 ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

JUNIO 2023

CSV: 07E800350370001_18V6/2D1E6