



## Ayuntamiento de Lepe

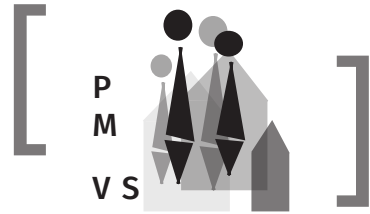
---

**Negociado:** Gestión Urbanística/MFC  
**Procedimiento:** URB-GU 4093/2018  
**Asunto:** Plan Municipal de Vivienda y Suelo

### DILIGENCIA DE SECRETARÍA:

El presente documento denominado PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LEPE ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Resolución del Sr. Alcalde de fecha 21 de noviembre de 2018.

En Lepe a fecha de firma electrónica.  
LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Fdo: Milagros Fernández Cristóbal.



**Plan Municipal de Vivienda  
y Suelo**

**L e p e \_ H u e l v a**



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LEPE

COTIDIANA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA F 90295353 [antigua SURBANA S.C.A]

Nº de Expediente 10975/2017

Equipo Redactor

Coordinación :

Isabel Martín Ruiz (Arquitecta)

Redacción:

Isabel Martín Ruiz (Arquitecta)

Virginia Rodríguez (Geógrafa experta SIG)

Leticia Pérez (Arquitecta)

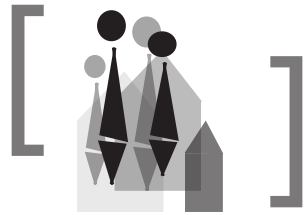
Eva Morales ( Dra. Arquitecta)

Cristina Alba (Dra. Arquitecta)



<b>CONTENIDO - ÍNDICE</b>	<b>pg</b>
<b>0. ANTECEDENTES</b>	<b>1</b>
<b>1. MARCO LEGISLATIVO</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJETO Y ESTRUCTURA</b>	<b>1</b>
<b>3. CONTENIDO</b>	<b>2</b>
<b>4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>5</b>
4.0. Contexto territorial	6
4.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial	18
4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda	36
4.3. Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial	59
4.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda	61
<b>5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS</b>	<b>66</b>
5.1. Objetivos	66
5.2. Estrategias	67
<b>6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>70</b>
6.1. Memoria.	70
6.2. Vigencia y revisión del PMVS	103
6.3. Evaluación económico financiera del Plan	105
6.4. Gestión y Evaluación del PMVS	106
<b>7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	<b>111</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>118</b>





## **0. ANTECEDENTES**

### **1. MARCO LEGISLATIVO**

### **2. OBJETO Y ESTRUCTURA**

### **3. CONTENIDO**



## 0. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Lepe, q resuelve redactar el actual documento.

De acuerdo con esto, a fecha 26 de diciembre de 2017, el Sr. Teniente de Alcalde, delegado del Área de Urbanismo, Calidad Ambiental, Catastro y Deportes de Urbanismo del Ayuntamiento de Lepe se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa Urbana S.C.A. bajo la dirección de la persona técnica Eladio Serrano Orta Jefe del Servicio de Urbanismo y Calidad Ambiental del Ayuntamiento. Durante los meses de diciembre a abril se ha desarrollado el mismo, y se entregó al Ayuntamiento en fecha 16 de Abril para su aprobación.

## 1. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, y otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

## 2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto del Plan de vivienda de Lepe es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, es articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El Plan debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS se acompaña de un Plan de Participación que posibilita la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

### 3. CONTENIDO

El Plan aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y está en consonancia con el Plan Andaluz de Vivienda vigente. A continuación se exponen cada uno de los artículos:

**Artículo 10.** Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.

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

**Artículo 11.** Planes de vivienda y suelo

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

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

**Artículo 13.** Planes municipales de vivienda y suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

## **Artículo 19. Financiación.**

2. Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, 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.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

El PMVS de Lepe se estructura en tres bloques:

1. Información y diagnóstico
2. Definición de objetivos y estrategias
3. Programa de actuación.
- 4.

### **1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

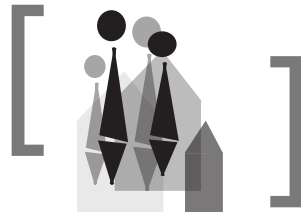
### **2. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

En este segundo apartado se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda.

## **3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

Se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se aborda contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, así como con los informes e investigaciones de las áreas del Ayuntamiento implicadas: servicios sociales y urbanismo esencialmente.



## **4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

### **4.0. Contexto territorial**

#### **4.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial**

#### **4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda**

#### **4.3. Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial**

#### **4.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda**

## ACLARACIONES PREVIAS A LOS FUENTES Y DATOS

Las **fuentes** principales de consulta de la información estadística que se utiliza para este documento son organismos estadísticos oficiales. Principalmente:

- **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía**, con la Información estadística relevante para la política municipal de vivienda que tiene disponible.
- Así mismo con el fin de poder establecer escalas menores de análisis (sección censal) que el término municipal se complementa con la consulta mediante creación de tablas derivadas de la explotación de los datos del **Censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística**.
- Se complementa con datos facilitados por el propio Ayuntamiento de la información de **Padrón Municipal** para tratar de elaborar el plano de vivienda vacía. Con los datos destacar que ofrecían una serie de problemáticas técnicas:
  - Desfase de actualización entre los datos de Catastro relativo a las viviendas con personas censadas y el Censo
  - Errores (por la falta de normalización de las direcciones postales) en la localización geográfica de los registros de censo facilitados por el ayuntamiento
- De la **Consejería de fomento y vivienda** se toma también el resumen estadístico de **datos catastrales** con información a nivel de parcela que ha realizado la Secretaría General de Vivienda

Sobre los **datos** es necesario destacar algunas cuestiones:

En relación al número de viviendas totales en el municipio así como los tipos de vivienda en función del tipo de consulta (ejmp. Número de inmuebles municipio de Lepe=19.267 (censo 2011) / viviendas familiares por tipo = 19.266(censo 2011)) varían algunas unidades.

A continuación se hace una relación de la variación del dato del número de viviendas del municipio de Lepe

Totales	Principales	No principales	
		Secundarias	Vacías
19.265	8.610	9.200	1.455
19.270	8.605	9.195	1.455
19.266	8.612	9.200	1.454
19.267			

Como la variación es muy pequeña se asume dentro de los cálculos en esta fase analítica y de diagnóstico y se toma el dato que arroje la tabla de la fuente (INE o IECA) en la explotación de los datos a que se esté haciendo referencia en el momento. Por tanto, es posible que en algunos puntos del análisis aparezca un dato u otro como refiere la tabla resumen arriba incorporada.

## 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

En esta primera fase se aborda el trabajo analítico de obtención de información, para conocer las necesidades de vivienda, la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

Se incorpora un punto inicial de contextualización territorial para entender el marco en el que se sitúa el municipio.

### 4.0. CONTEXTO TERRITORIAL

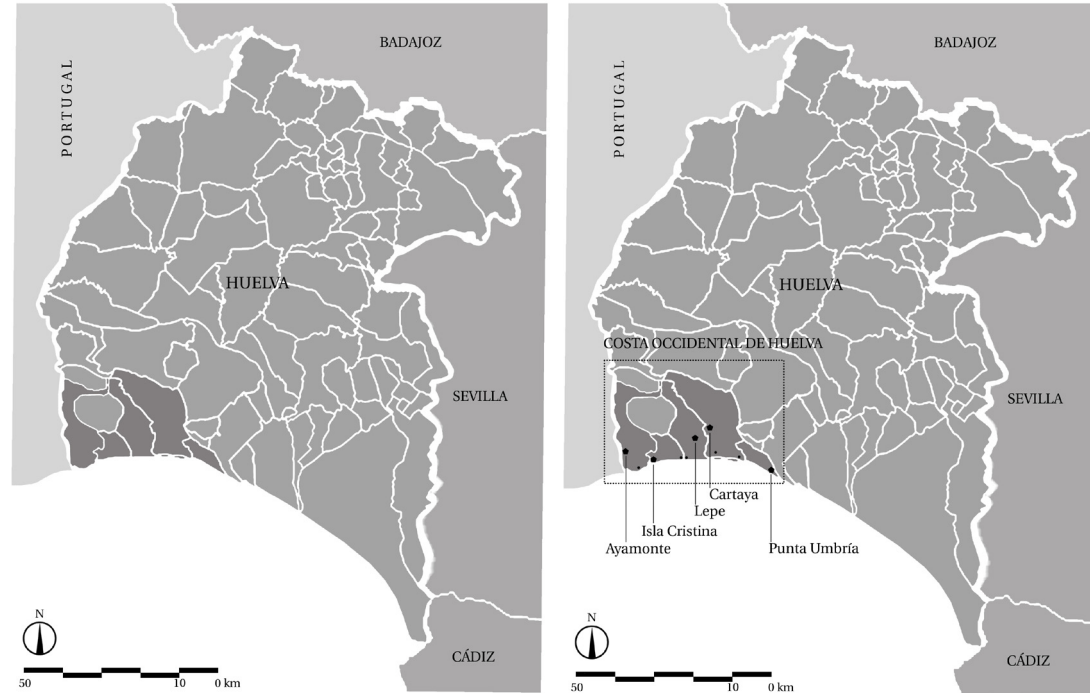
#### 4.0.1. COSTA OCCIDENTAL DE HUELVA

El municipio de Lepe es uno de los municipios que comprenden la Costa Occidental de Huelva que es el territorio que abarca entre la desembocadura de los Ríos Tinto y Odiel, en lo que se conoce como ría de Huelva, hasta la desembocadura por la parte más occidental de la provincia del Río Guadiana en la frontera con Portugal.

Este territorio está contenido por los municipios de **Punta Umbría, Cartaya, Lepe, Isla Cristina y Ayamonte**, por orden de Este a Oeste. ( mapa 1 y 2)

##### a) Turismo

A dichos municipios están asociados sendos desarrollos Urbanísticos vinculados al Turismo y a la segunda residencia, de importancia relevante por la proporción de visitantes que reciben



en períodos vacacionales y por la relación visitante/población local que se da en dichos meses.

Dichos desarrollos de uso principal turístico son **Punta Umbría, El Portil** (Cartaya y Punta Umbría), **El Rompido**, (Cartaya) **Isla Antilla, La Antilla** (Lepe e Isla Cristina) parte de **Isla Cristina y la Isla Canela** que pertenece al término municipal de Ayamonte. (mapa 3)

Para entender la situación sobre vivienda en el municipio de Lepe, un acercamiento a la cuestión turística es esencial y la condición de temporalidad de parte de la población.

**MAPA 1:** Provincia de Huelva y términos municipales

**MAPA 2:** Provincia de Huelva, términos municipales y municipios de la demarcación territorial Costa Occidental de Huelva, COH.

### a.1) Turismo población

	Población total 2014 <sup>1</sup>	Población época estival 60% ocupación <sup>2</sup> , 2 personas por plaza	Total población temporada alta (aproximación)	Aumento población temporada alta %
Ayamonte	19.690	11.220	30.910	157%
Isla Cristina	21.346	14.270	35.616	167%
Lepe	27.054	13.736	40.790	151%
Cartaya	19.168	6.714	25.882	135%
Punta Umbría	14.934	17.484	32.418	217%

<sup>1</sup>INE.Padrón. Población por municipios a 1 de Enero de 2014.

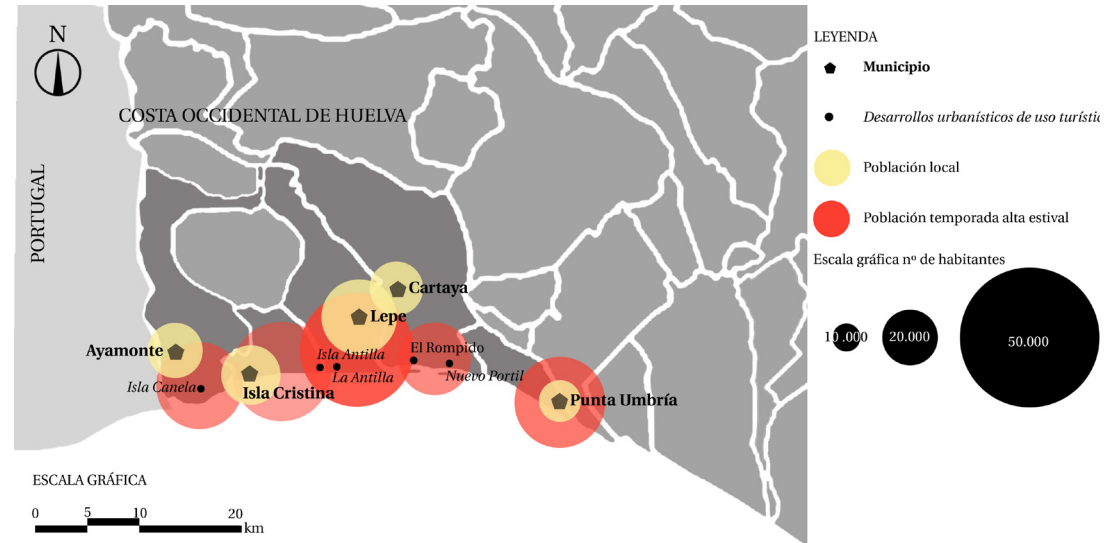
<sup>2</sup>Informe Mensual de Coyuntura del Movimiento Hotelero en Andalucía.Nº212. Julio 2014. Sistema de Análisis y Estadística del Turismo de Adalucía (SAETA) Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía.Cja. de Turismo y Comercio.

**INE base /Encuesta de Ocupación Hotelera / Metodología : Grado de ocupación por plazas.** Relación, en porcentaje, entre el total de las pernoctaciones y el producto de las plazas, incluyendo las camas supletorias, por los días a que se refieren las pernoctaciones. Se entiende por camas supletorias todas aquellas que no tengan carácter fijo y que no estén en las plazas declaradas oficialmente por el establecimiento y que constan en el directorio.

#### Consideraciones sobre los datos Tabla

Población época estival  
60% ocupación, 2 personas por plaza

Este dato ha sido calculado considerando las **Plazas totales** (Tabla 2, columna Plazas totales COH que se han obtenido sumando las viviendas secundarias más las plazas hoteleras más las plazas en hostales y pensiones) aplicándole el dato de ocupación del mes de Julio de 2014 que es el que he conseguido sobre la provincia. Se ha estimado para el cálculo 2 personas por plaza. Esto es un cálculo que no puede considerarse más que estimativo y con mucho margen de error puesto que la **Vivienda secundaria** está asociada a un tipo de **visitante que es propietario** y que por tanto, no puede responder a los cálculos de ocupación hotelera. De aquí deriva uno de los grandes problemas con que nos encontramos en el análisis de estos territorios sometidos a fuerte presión turística, y es la dificultad de tener más que una aproximación a la presión de la población visitante y al perfil de este ciudadano temporal.



	Viviendas uso turístico <sup>3</sup> (Viv. secundarias)	Plazas Hoteles <sup>4</sup>	Plazas en hostales y pensiones <sup>4</sup>	Plazas totales COH (viv secundarias + hotels+pensiones)	ocupación 60% nº plazas ocupadas <sup>2</sup>
Ayamonte	5.811	3.364	175	9.350	5610
Isla Cristina	9.589	2.303	0	11.892	7135
Lepe	9.200	1.927	320	11.447	6868
Cartaya	3.293	2.215	87	5.595	3357
Punta Umbría	10.852	3.555	164	14.571	8742

<sup>3</sup>INE. Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados. Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda.

<sup>4</sup>Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.Estadística de Síntesis. Fichas Municipales. Explotación del Registro de Turismo de Andalucía de la Consejería de Turismo y Comercio.Año 2014

**TABLA 1:** Población municipios C.O.Huelva y población en época estival en núcleos turísticos.

**MAPA 3:** Distribución de población municipios Costa Occidental de Huelva y población núcleos turísticos en época estival

Como podemos observar en el Mapa 3 y en la Tabla 1 el aumento de población en temporada alta ejerce una gran presión sobre el territorio. En el caso de Lepe es una presión aproximada de un 150% de aumento de la población local.

Consultando la tabla 2 , sacamos en conclusión que la mayoría de las plazas que existen en la Costa Occidental de Huelva están asociadas a la vivienda secundaria, lo que complica el cálculo sobre la población real que encontramos en épocas vacacionales en estas zonas, al suponer una situación muy particular para estos territorios.

### a.2) Turismo vivienda

A continuación una aproximación a la situación de la segunda residencia en el territorio de la Costa Occidental de Huelva.

Ayuntamiento	Nº viviendas	Nº Viv. principales	% viv. no principales (Secundarias +vacías)	Nº de Viviendas secundarias (% respecto a las no principales)	Nº Viviendas vacías (% respecto a las no principales)
Ayamonte	15.877	7.948	49,9%	5.811 73,3%	2.118 26,7%
Isla Cristina	18.078	7.280	59,7%	9.589 88,8%	1.209 11,2%
<b>Lepe</b>	19.266	8.612	55,3%	9.200 86,3%	1.454 13,7%
Cartaya	11.967	7.127	44,4%	3.293 68,1%	1.547 31,9%
Punta Umbría	16.450	5.280	67,9%	10.852 97,2%	318 2,8%

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados. Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda.

Como podemos observar la presión de las viviendas no principales es alto en estos municipios, de más de un 50% del número de viviendas familiares en casi todos los municipios del territorio estudiado.

De las viviendas no principales, destaca el porcentaje tan alto de Vivienda secundaria, que como vimos en el caso anterior, está relacionado con el uso turístico de ellas. (mapa 4)

**En el municipio de Lepe las viviendas no principales (viviendas de segunda residencia y viviendas vacías) suponen un 55.3%, de las cuales 1.454 son vacías, lo que significa un 13,7% de las viviendas totales.**

### b) Estructura de edad y dinámica de la población

Los indicadores de estructura de edad y dinámica de la población se han calculado consultando las tablas del Instituto Nacional de Estadística : Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales). Sobre dichas tablas se ha realizado el cálculo de cada indicador.

El **índice de tenencia** mide la dinámica demográfica poniendo en relación los dos primeros grupos de edad que residen en el ámbito. Los valores por debajo de 1 indican un descenso de la natalidad que supone un potencial menor de crecimiento demográfico.

$$I_{\text{tenencia}} = P_{0-4} / P_{5-9}$$

**Lepe destaca como municipio con mayor población extranjera y un índice de tenencia del 0.88 lo que implica un descenso de la natalidad**, aunque es el más alto del entorno por debajo de Cartaya. Se añaden datos de población extranjera residente en el

**TABLA 2:** Número de viviendas secundarias y plazas ofertadas para alojamiento turístico por municipio.

**Tabla 3:** Número de viviendas por tipo: familiares, principales, secundarias y vacías.

municipio, por si pudiese estar relacionado con ese aumento de la natalidad.

	Índice de Tenencia	Población total	Población extranjera*	Principal procedencia de los extranjeros residentes*
<b>Ayamonte</b>	0,698	19.690	2.404	Portugal
<b>Isla Cristina</b>	0,841	21.346	1.954	Marruecos
<b>Lepe</b>	0,884	27.054	4.676	Rumanía
<b>Cartaya</b>	1,127	19.168	3.893	Marruecos
<b>Punta Umbría</b>	0,839	14.934	560	Marruecos

\*Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Estadística de Síntesis. Fichas Municipales. Padrón Municipal de Habitantes. Año 2014

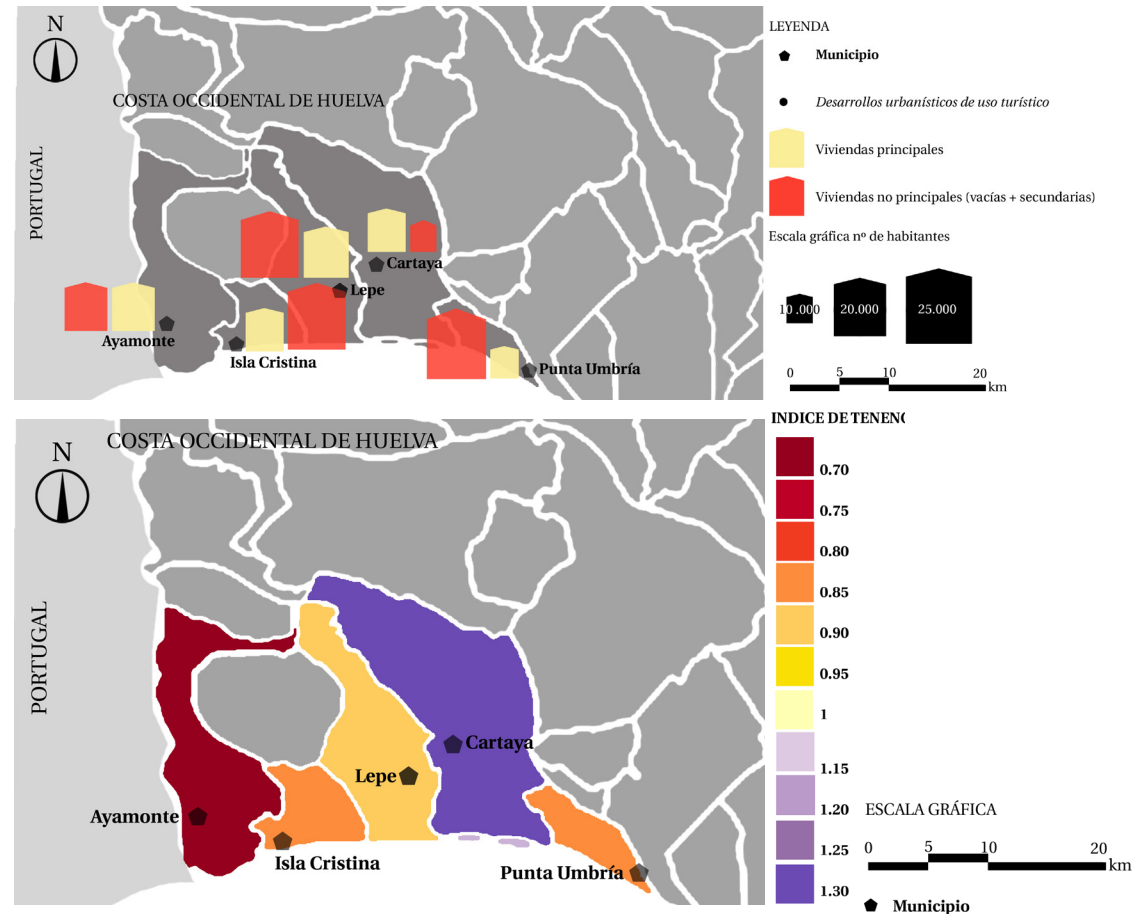
El **índice de envejecimiento** se define como la proporción de individuos de 65 y más años de edad sobre la población total:

$$I_{\text{envejecimiento}} = (P_{65\text{m}\ddot{a}\text{s}} / P_{\text{poblaci3n total}}) * 100$$

El **índice de juventud** se define como la proporción de individuos en edad de estar en periodo formativo previo a la incorporación laboral o emancipación sobre la población total, para este caso se toma como límite 19 años :

$$I_{\text{juventud}} = (P_{0-19\text{a}\ddot{o}\text{s}} / P_{\text{poblaci3n total}}) * 100$$

	Índice de envejecimiento	Índice de juventud
<b>Ayamonte</b>	15,81%	19,48%
<b>Isla Cristina</b>	12,97%	23,47%
<b>Lepe</b>	<b>10,46%</b>	<b>23,61%</b>
<b>Cartaya</b>	10,87%	22,81%
<b>Punta Umbría</b>	13,63%	19,90%



Como podemos observar el porcentaje de población en etapa de incorporación al sistema productivo es mayor que el porcentaje de población en edad de salir de esta etapa.

La **tasa de dependencia de jóvenes** relaciona los efectivos que por su edad están fuera del sistema productivo, con aquellos que tienen edad activa, lo que indica la carga de inactivos por cada potencialmente activo en la población a estudiar.

**MAPA 4:** Número de viviendas principales y no principales para los municipios de la COH

**MAPA 5:** índice de tenencia municipios Costa Occidental de Huelva

**TABLA 4:** Índice de tenencia, población total, población extranjera y país de procedencia principal.

$$\text{Tasa}_{\text{dependencia de jóvenes}} = P_{0-19} / P_{20-64}$$

	Tasa de dependencia de jóvenes	Tasa de dependencia de mayores
<b>Ayamonte</b>	0,326	0,264
<b>Isla Cristina</b>	0,395	0,218
<b>Lepe</b>	0,379	0,168
<b>Cartaya</b>	0,365	0,174
<b>Punta Umbría</b>	0,327	0,224

Como podemos observar, es mayor la dependencia de las personas aún en etapa de formación que las personas con dependencia que ya se encuentran en edad de jubilación, siendo la del municipio de **Lepe la menor**.

En el apartado demográfico 4.1 se establece una aproximación mayor a la edad real de emancipación actual, que amplía el periodo de dependencia de los jóvenes.

En cualquier caso, se intenta tener una aproximación también al perfil de esos jóvenes potencialmente dependientes aunque no se encuentren en periodo formativo.

Los **indicadores educativos** total de abandonos prematuros de la educación y la formación y logro educativo proporcionan un alto porcentaje de la población 43,7%, de entre 18 y 24 años, que han obtenido como mucho el certificado de estudios de secundaria obligatoria. Lo que supone muy baja cualificación formativa.

	Ingresos habitante <sup>13</sup>	Paro registrado <sup>14</sup> (nº personas/ % sobre el total)		Contratos registrados (nº personas/ % sobre el total)		Contratos registrados <sup>14</sup> (nº personas/ % sobre el total)								
		Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Indefinidos	Temporales	Extranjero						
<b>Ayamonte</b>	849,67	1.130	50%	1.150	50%	4.111	49%	4.329	51%	439	5%	<b>8.001</b>	<b>95%</b>	1.805
<b>Isla Cristina</b>	928	1.287	49%	1.325	51%	<b>6.283</b>	<b>41%</b>	8.907	59%	236	2%	<b>14.954</b>	<b>98%</b>	4.380
<b>Lepe</b>	1.840	1.493	52%	1.385	48%	<b>12.177</b>	<b>36%</b>	21.278	64%	349	1%	<b>33.102</b>	<b>99%</b>	<b>17.126</b>
<b>Cartaya</b>	1.733	866	48%	925	52%	<b>8.711</b>	<b>36%</b>	15.270	64%	332	1%	<b>23.648</b>	<b>99%</b>	<b>11.075</b>
<b>Punta Umbría</b>	638	1.116	51%	1.062	49%	6.512	53%	5.703	47%	310	3%	<b>11.902</b>	<b>97%</b>	700

<sup>13</sup> Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Año 2013

<sup>14</sup> Consejería Economía, Innovación, Ciencia y Empleo. Servicio Andaluz de Empleo. Año 2014

Tratando de acercarnos al perfil de las personas que sostienen a la población dependiente se ha elaborado la Tabla 7 que nos muestra datos del mercado laboral.

Observamos casi equidad en los % de población parada en ambos sexos. En los contratos registrados, cae el porcentaje de ocupación de Mujeres para Lepe con un 36% frente al 64% registrado por hombres. Observemos la diferencia en el número de contratos registrados en Lepe y Cartaya con el resto de municipios, en estos encontramos para **Lepe un total de 12.177 contratos para mujeres y 21.278 para hombres**.

El dato más revelador lo encontramos en el tipo de contratos registrados, donde en todos los municipios se está por encima del **95% en contratos temporales, siendo Lepe y Cartaya los municipios con mayor proporción de estos últimos, un 99%**. Observemos el municipio de **Lepe que con una población de 27.054 personas registra 33.102 empleos temporales**. Destaca también el número de estos empleos que son hechos a población extranjera, con **17.126 para Lepe** y 11.075 para Cartaya, vinculado al sector agrario.

**TABLA 5:** Índice de envejecimiento e índice de juventud municipios COH.

**TABLA 6:** Tasa de dependencia de jóvenes y mayores

**Tabla 7:** Ingresos por habitante y mercado de trabajo municipios de la COH

## 4.0.2. MUNICIPIO DE LEPE

El término municipal de Lepe tiene una extensión territorial de 128,2<sup>1</sup> km<sup>2</sup>, y una población de 27.409<sup>2</sup> habitantes. Se trata del municipio más poblado de la provincia de Huelva tras la capital, y se enmarca en la zona central de la comarca de Costa Occidental como hemos visto anteriormente, al suroeste de la provincia.

Su posición geográfica es privilegiada limitando con los municipios de Ayamonte, Villablanca, Isla Cristina y Cartaya, además con Punta Umbría al sureste, Sanlúcar de Guadiana al norte y el Océano Atlántico al sur. La distancia del núcleo principal de Lepe a la capital, Huelva es de 32km.

La **distribución territorial** del tramado de asentamientos del Municipio de Lepe se asocia a la génesis histórica de su cabecera municipal, Lepe, de base económica y funcional<sup>3</sup>. El municipio se inserta en una Red de Ciudades Medias Litoral por lo que presenta una importante dinámica económica y demográfica, con procesos urbanizadores marcados por modelos expansivos asociados a un continua urbanización en la franja litoral<sup>4</sup>. Esta circunstancia, que con otras realidades del litoral andaluz, presenta

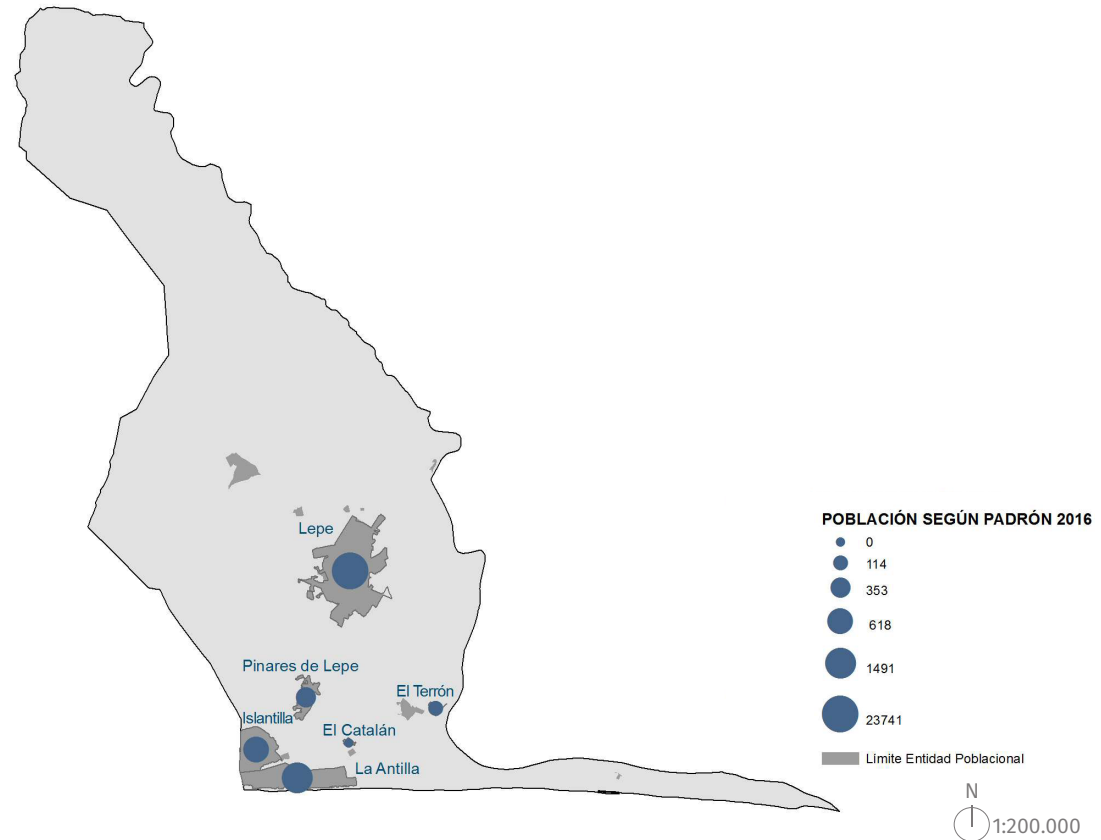
<sup>1</sup>La superficie a que se refiere esta variable corresponde al término municipal completo, pero supone una aproximación calculada en base a la fuente usada que es la Base Cartográfica Numérica a escala 25.000 del IGN.

Fuente: Instituto Geográfico Nacional Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) Año 2015

<sup>2</sup>Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes Año 2016

<sup>3</sup> Feria Toribio, J. M. (Dir.) (2002): Redes de Centros Históricos en Andalucía. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía. ISBN: 84-8095-293-8.

<sup>4</sup> CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (2007): Plan de Ordenación del Territorial de Andalucía. Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía. ISBN 978-84-8095-509-6



una clara diferencia en el caso del municipio de Lepe, con una estructura asentamientos urbanos diferente. Por lo general el desarrollo urbanístico paralelo a la costa supone que las ciudades históricas queden englobadas en el tramado urbano, en el caso de Lepe, las escasas condiciones para la actividad portuaria, explican una localización más interior del núcleo principal<sup>2</sup>.

Las circunstancias descritas explican la **estructura de las entidades de población** del municipio de Lepe, con una marcada centralidad en la cabecera municipal, relacionada con una especialización funcional ligada a la agricultura intensiva y al turismo.

**MAPA 6:** Distribución de las entidades poblacionales. Padrón 2016

La población está compuesta por 13.984 hombres y 13.425 mujeres que se distribuyen en seis núcleos de población (mapa 6) con una densidad de población de 210,56 Hab/Km<sup>2</sup>

Unidad poblacional	Población total
La Antilla	1.491
La Barca	10
El Catán	0
Lepe	23.741
Diseminado	723
Pinares de Lepe	341
Islantilla	6218
El Terrón	118
<b>TOTAL</b>	<b>27.409</b>

Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional 2016

Esta estructura general responde a la distribución de la población (Mapa 6) con una mayor densidad en la cabecera municipal que concentra el 90,49 % de la población total del municipio 23.741 habitantes<sup>6</sup>.

El resto de la trama de asentamientos se concentra en la franja litoral, con una evolución urbanística más reciente. Es en esta franja litoral en la que se sitúa el 7,76 % de habitantes: La Antilla e Islantilla, con 1.491 habitantes y 618 habitantes respectivamente<sup>6</sup>.

5\_Sistema de Información Multiterritorial Andalucía 2017

6\_ Fte: nomenclátor, Padrón Municipal de Habitantes 2016

La distribución territorial de los núcleos de población se completa con núcleos de menor entidad, asociados en su mayoría a usos residenciales: La Barca, El Catalán, Los Pinares de Lepe y El Terrón (con un total de 478 habitantes). Es importante indicar que del total de 27.409 habitantes del término municipal<sup>6</sup> tan solo el 3,98 % se identifica como población empadronada en entidad poblacional “diseminado”.

Posee 24 kilómetros de playa de gran potencial turístico, así como las 4.175,15 hectáreas de superficie agrícola, de las cuales 439 Ha son cultivos herbáceos cuyo principal cultivo es la fresa y el fresón y 2.167 leñosos cuyo principal cultivo es el naranjo.

Fecha de los datos_2015	Superficie (Has)	Tipo cultivo
Cultivos herbáceos		
<b>Superficie total</b>	439	
<b>Principal cultivo de regadío</b>	328	Fresa y fresón
<b>Principal cultivo de secano</b>	7	Avena
Cultivos leñosos		
<b>Superficie total</b>	2.167	
<b>Principal cultivo de regadío</b>	1.084	Naranjo
<b>Principal cultivo de secano</b>	5	Higuera

IECA. Andalucía pueblo a pueblo. Fichas municipales

USO O COBERTURA VEGETAL (Ha)_2007				
Superficies construidas y alteradas	Sup. agrícolas	Superficies forestales y naturales	Zonas húmedas y sup. de agua	TOTAL
732,5	5.303,5	5.462	1.358,5	12.856,7

SIMA, fuente Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. 2007

Como se puede consultar en la tabla, la superficie destinada a uso agrícola supone un 41.2% del total, considerado casi el mismo porcentaje que para superficie forestales y naturales 42,5%. La superficie construida o alterada es el menor porcentaje de uso, sólo un 5.7%.

Lepe cuenta con un total de 1.594<sup>7</sup> establecimientos, los cuales se distribuyen en las siguientes actividades económicas

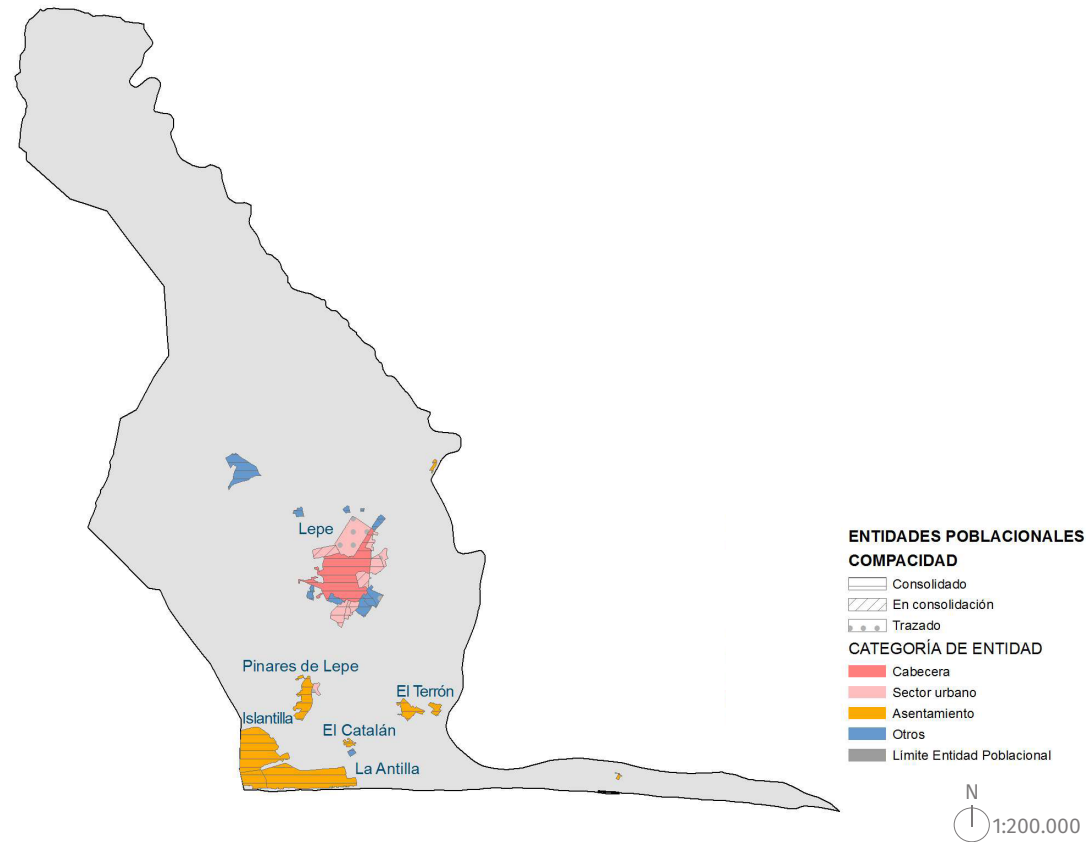
Tipo de actividad	nº establecimientos (2016)	% sobre el total
G /Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas	547	34.3
I /Hostelería	201	12.6
F /Construcción	160	10
L /Actividades inmobiliarias	97	6
M /Actividades profesionales, científicas y técnicas	96	6

IECA. Andalucía pueblo a pueblo. Fichas municipales

Los sectores que más demandan a trabajadores tanto locales como extranjeros son la agricultura y servicios, fundamentalmente turismo.

Desde el punto de vista de los **modelos de crecimiento urbanísticos** (mapa 7), muy asociados al tipo de uso de los espacios construidos, destacan los desarrollos compactos al núcleo principal

<sup>7</sup> Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Directorio de establecimientos con actividad económica en Andalucía. A 1 de enero de 2016



con un predominio de sectores de desarrollo contiguos a éste. En la franja litoral se aprecia un **modelo de crecimiento expansivo con un continuo urbano de máxima densidad constructiva**, con núcleos secundarios y urbanizaciones que suponen el 2% de la superficie del término municipal. Destaca la ocupación más difusa en el resto del Término Municipal, a excepción del núcleo de desarrollo industrial y algunas urbanizaciones aisladas que dan respuestas a crecimientos urbanísticos contiguos a los núcleos principales.

**MAPA 7:** Modelos de crecimiento urbanístico

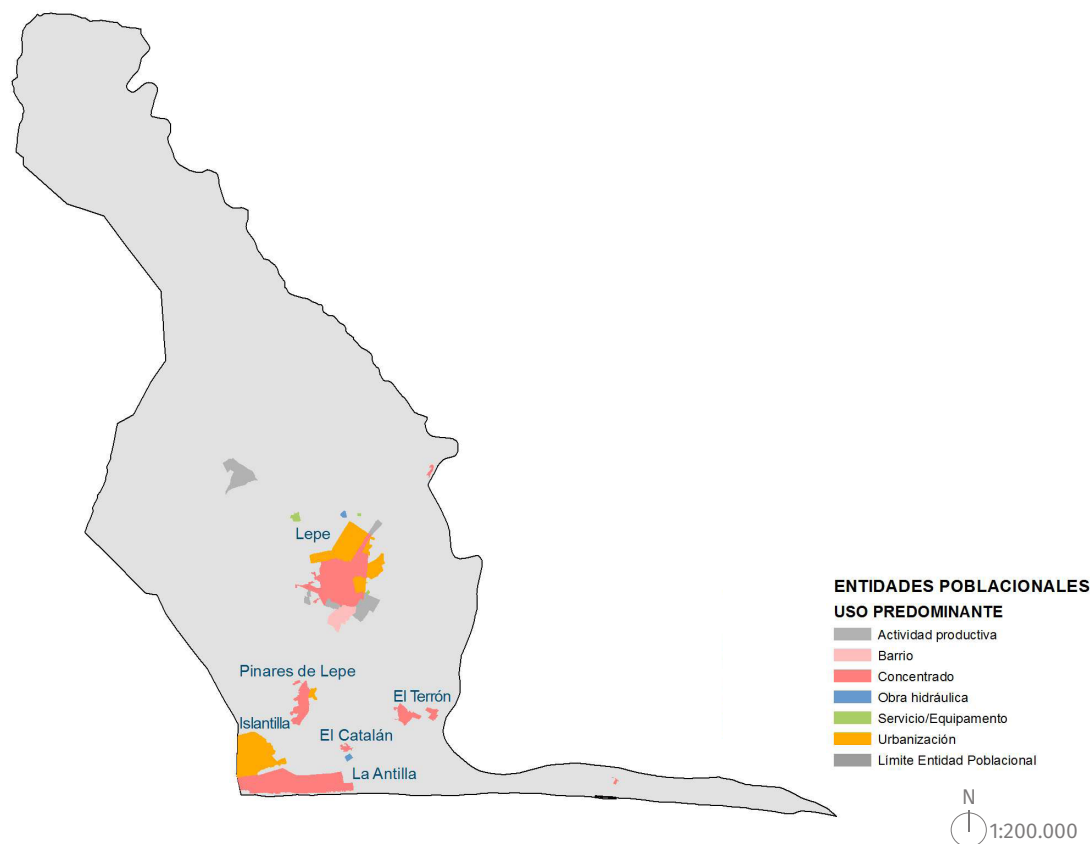
La **estructura territorial** descrita se asocia directamente con los **tipos de usos predominantes** (Mapa 8) con una mayor diversificación de usos de Lepe y un claro desarrollo residencial en la franja litoral con unas características propias del uso turístico, lo que explica un elevado número de viviendas de segunda residencia ( que se verán en mayor detalle en apartados posteriores del documento), un comportamiento estacional de la población muy marcado.

Por último, se aprecian desarrollos aislados asociados a urbanizaciones y desvinculados de los núcleos principales, aunque con una presencia poco significativa en el conjunto del Término Municipal.

Predominan determinados **usos en el contexto de la trama de asentamientos del Termino Municipal** (Mapa 8), con una mayor diversificación en la cabecera municipal y una clara presencia de la actividad productiva (Polígono Industrial Cantalgallo, Lepesol, Huerta Márquez, Polígono industrial El Chorrillo, El Prado). Los desarrollos urbanos son contiguos al tramado histórico lo que favorece el modelo de ciudad compacta. La presencia de equipamientos y servicios se asocia a la cabecera municipal, respondiendo a la centralidad que ejerce respecto al resto de núcleos del municipio.

Los demás asentamientos presentes en el término municipal, se asocian claramente al uso residencial, con un mayor desarrollo en la franja litoral y desarrollos aislados asociados a un tipo de poblamiento concentrado con escasa presencia de urbanizaciones desligadas del tramado consolidado en el resto.

Destaca el Polígono Industrial La Gravera, como desarrollo aislado al noreste de Lepe.

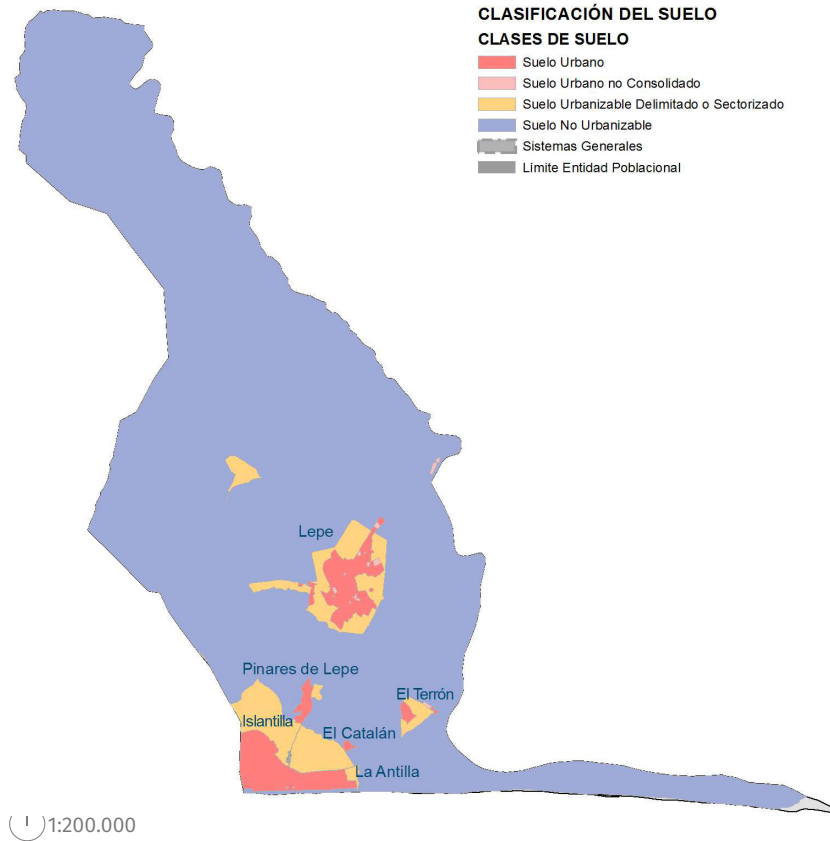


En cuanto a los **desarrollos urbanísticos futuros previstos en el PGOU** (Mapas 9 y 10), se observa una continuación del modelo de ciudad y desarrollo territorial existente.

Los desarrollos previstos por sectores indican una mayor diversificación funcional de la cabecera municipal y la continuación del modelo de expansión urbanística asociada a las actividades turísticas en la franja litoral.

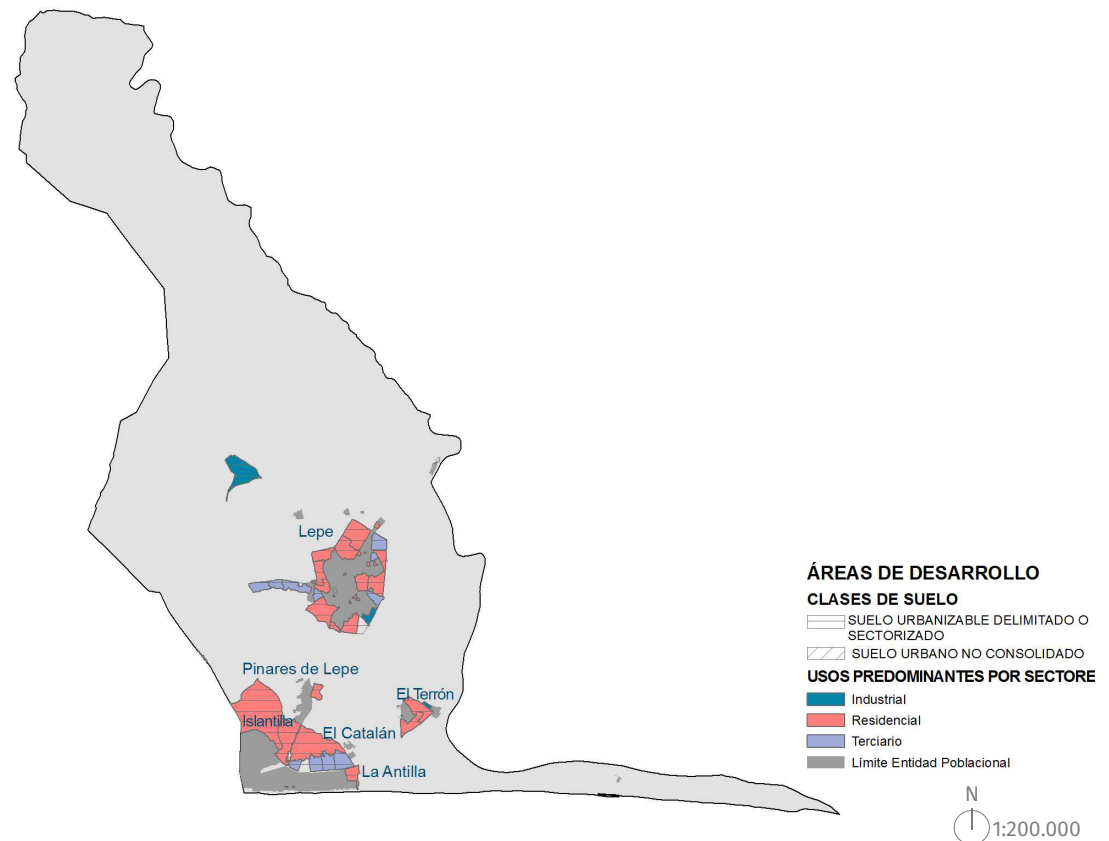
Por último se prevé una mayor urbanización residencial en los núcleos secundarios Pinares de Lepe, El Terrón y La Bella.

**MAPA 8:** Usos predominantes



El municipio de Lepe se halla **dividido administrativamente** en tres distritos (mapa 11). Es esencial conocer estas divisiones pues la explotación de los datos estadísticos presentan una desagregación como máximo a sección censal como unidad más pequeña. INE censo de Población 2011, que es una de las fuentes principales de consulta.

El **distrito uno** está subdividido en siete secciones censales y le corresponde el desarrollo del núcleo principal de Lepe desde la Calle Alonso Barba, Fuentenueva y Av. de la Constitución. Calle



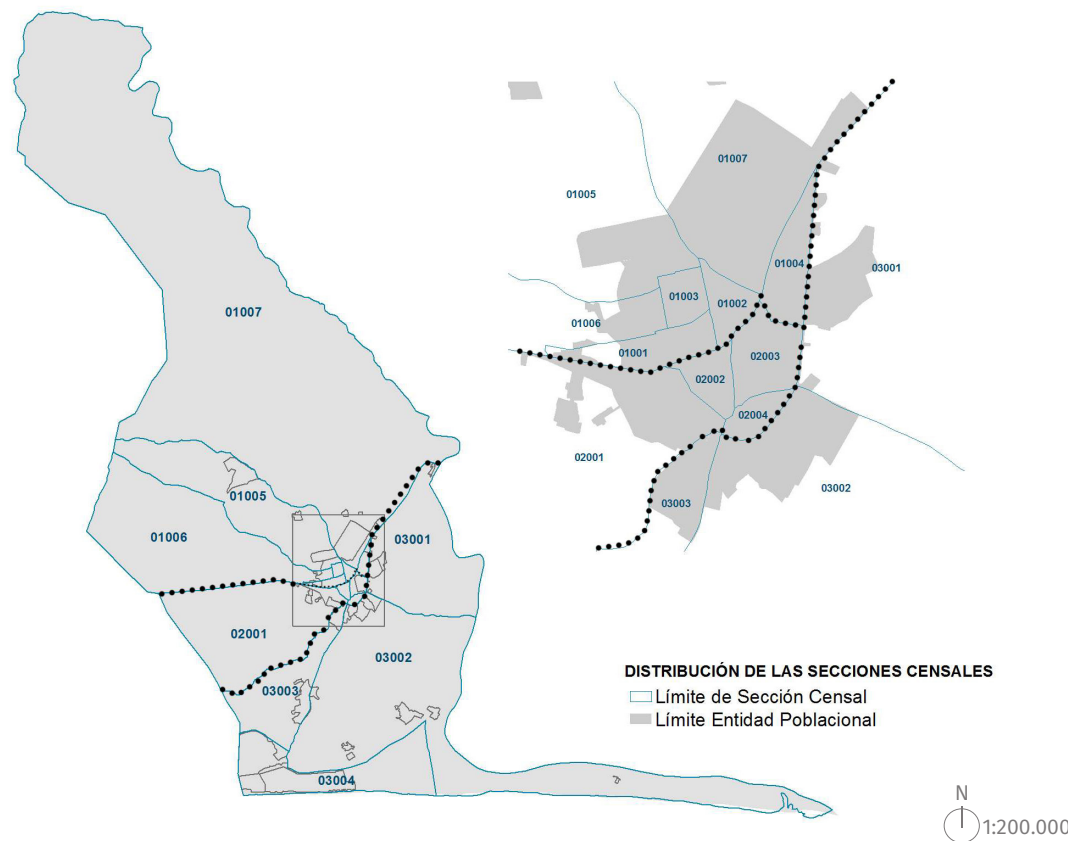
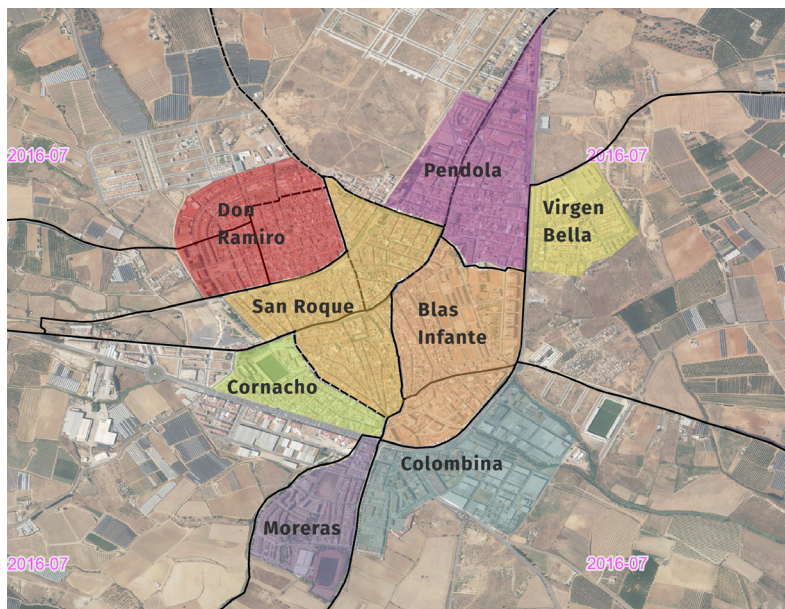
Real, Avd. de Huelva y el sector que corresponde al barrio de la Pendola , hasta avd Andalucía ( carretera nacional N-431). Así mismo este distrito se extiende hacia el norte del término municipal hasta su límite, con los términos de Villablanca, una parte de Ayamonte y Cartaya.

El **distrito dos** esta compuesto por cuatro secciones censales, que le corresponde la parte sur oeste del núcleo principal hasta parte del límite oeste del término municipal con Isla Cristina.

**MAPA 9:** Clasificación del suelo. Clases de Suelo

**MAPA 10:** Áreas de desarrollo. Clases de Suelo y uso predominante por sectores

Distrito	Sección censal
01	001
	002
	003
	004
	005
	006
	007
02	001
	002
	003
	004
03	001
	002
	003
	004

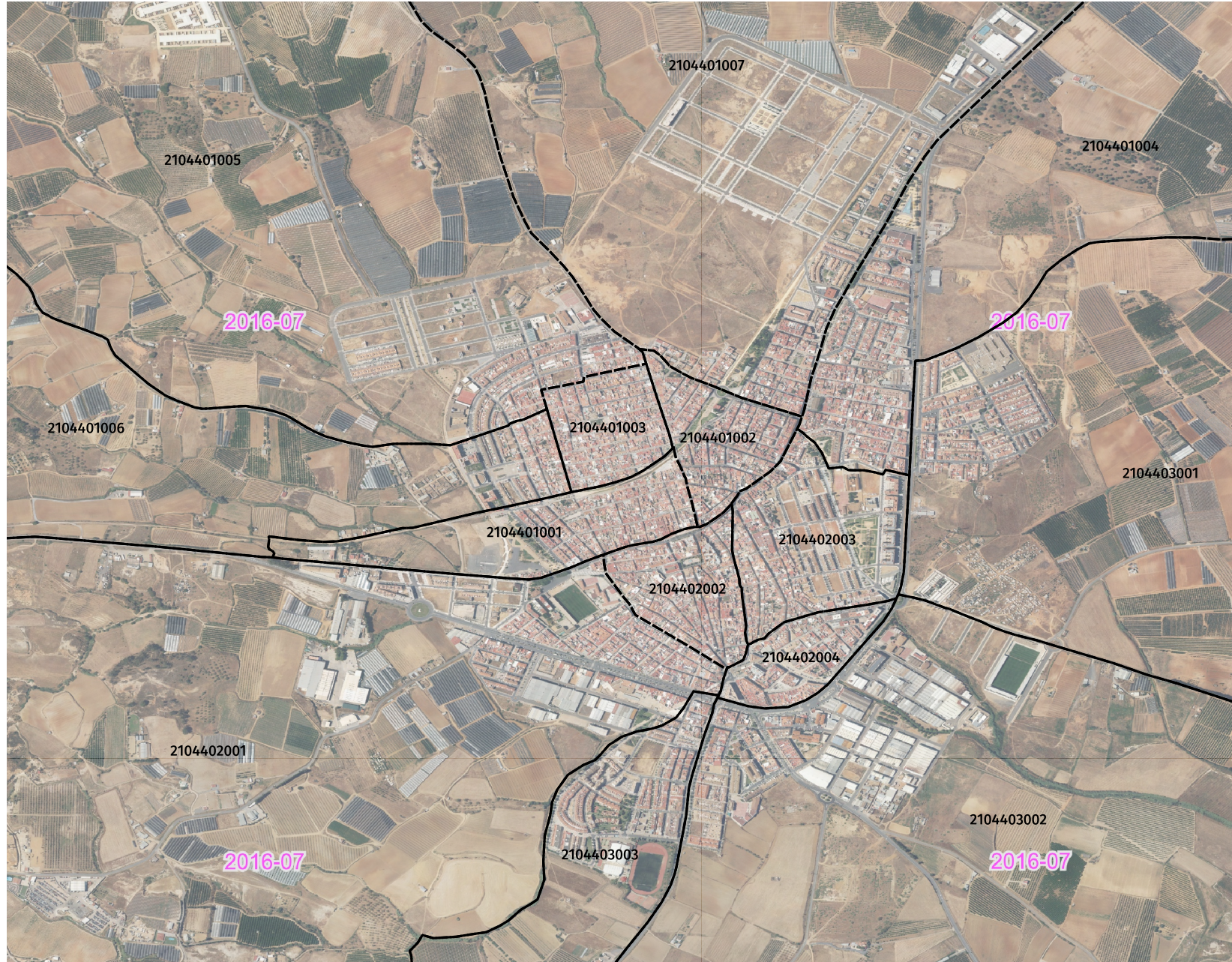


El **distrito tres** delimita la zona sur del término municipal y está subdividido en tres secciones censales. Destacar que a este distrito le corresponde el desarrollo turístico de La Antilla por lo que será uno de los sectores a tener en cuenta en el análisis de información estadística.

Los barrios que componen el municipio se agrupan en: Don Ramiro, La Pendola, Virgen Bella, San Roque, Blas Infante, Cornacho, La Colombina y Las Moreras en el núcleo principal de Lepe (esquema) y Los Pescadores en La Antilla.

**Esquema:** Zonificación barrios núcleo principal de Lepe

**MAPA 11.1:** Distribución de las secciones censales. Esquema



**MAPA 11.2:** Distribución de las secciones censales. Núcleo de Lepe. Base ortofoto

## 4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

En este apartado se incorpora el análisis socio-demográfico general y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.

Fundamentalmente, la información ha sido obtenida explotando los datos disponibles en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual correspondiente al año 2018, de la Consejería de Fomento y Vivienda, los datos del Registro de Demandantes de vivienda Protegida municipal facilitado por el área de los servicios sociales del Ayuntamiento de Lepe y los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Así mismo, se han podido consultar datos relativos a infravivienda y situaciones de vivienda insegura, gracias al documento facilitado por el área de servicios sociales municipal de Estudio sobre asentamientos chabolistas, dentro de la Agenda de erradicación del chabolismo en Lepe, Estrategia para la intervención, elaborado en 2016 y coordinado por Mónica Montañó Garcés, FE-CONS.

Sendas reuniones con técnicos del área de servicios sociales y urbanismo han complementado la información anterior.

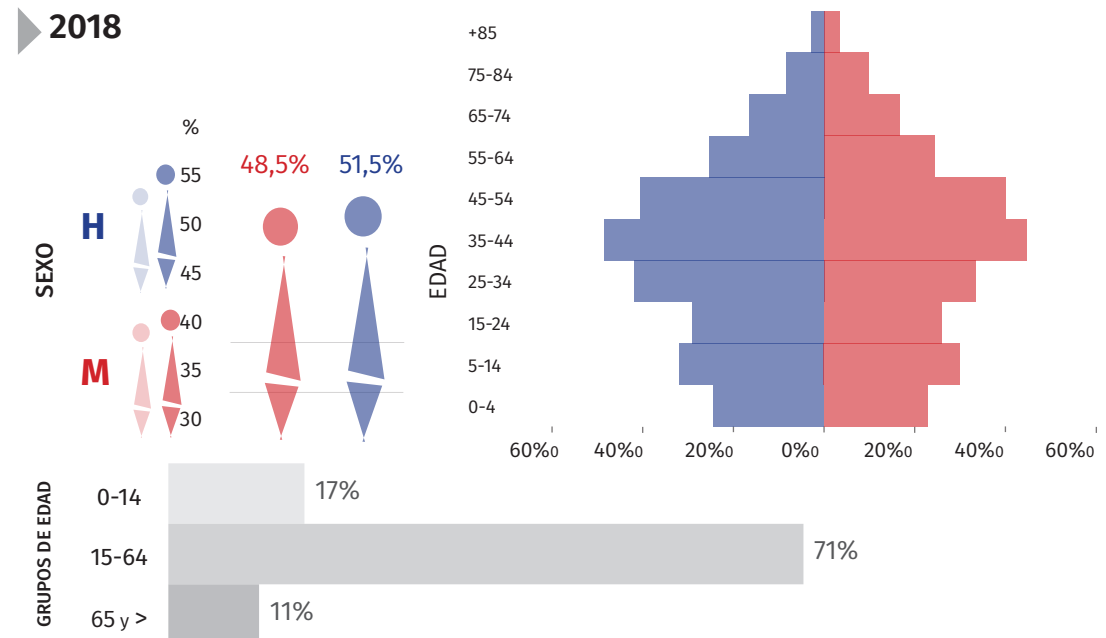
### 4.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

A continuación, se incorpora el análisis demográfico municipal, proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65) y la estimación de los hogares con el fin de detectar las posibles necesidades en materia de vivienda que puedan derivarse de la evolución de la población municipal.

#### a/ Población

##### a.1/Proyecciones de población

#### PROYECCIÓN DE POBLACIÓN DESAGREGADA POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO GRÁFICOS



A continuación se recoge la información referida a la proyección de población obtenida para el período de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lepe diferenciado para cada año del período de vigencia, desde 2018 a 2023.

La información gráfica (infografías laterales a página años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022) se ha recogido utilizando las proyecciones elaboradas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2009-2035.

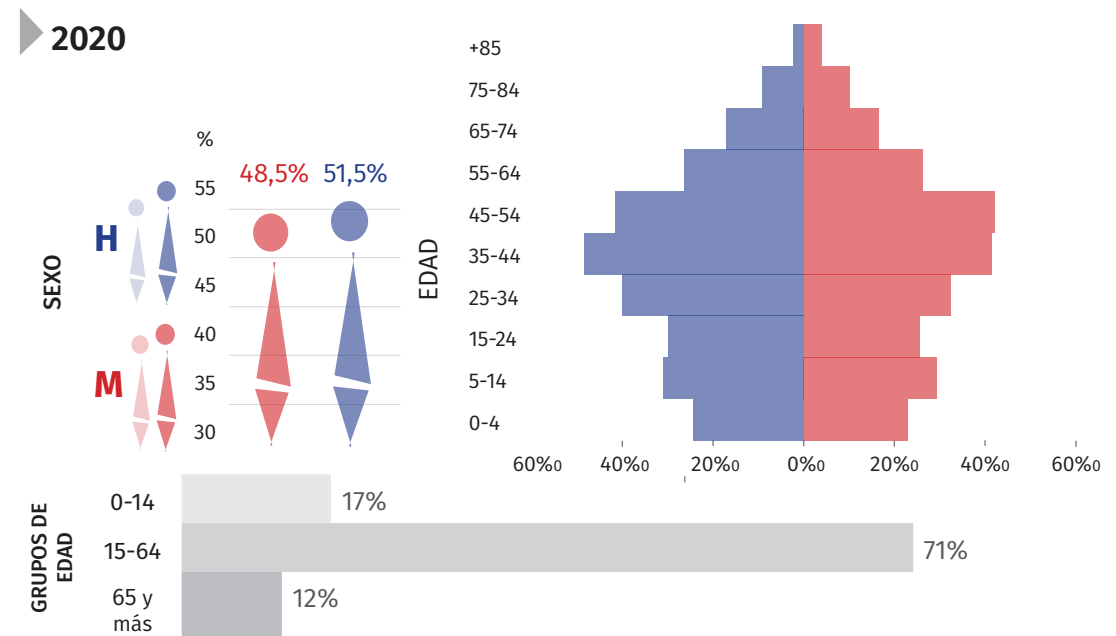
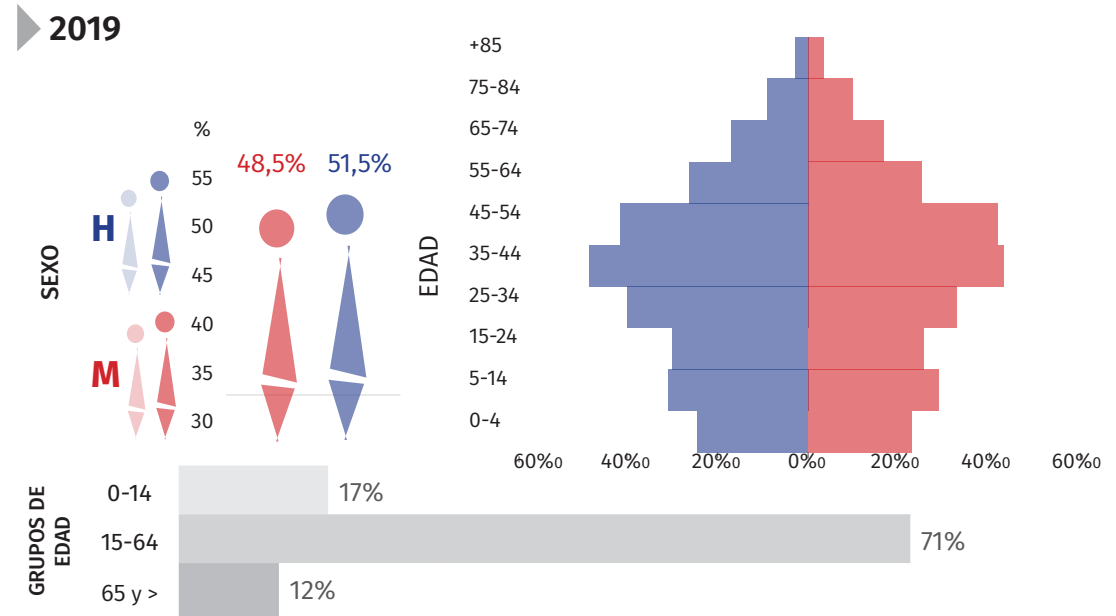
Se observa en las gráficas adjuntas un ligero aumento de la población masculina de la femenina, disminuyendo de 48,5% la población femenina a 48,4% a partir de 2021, y aumentando la masculina de 51,5% a 51,6%.

Se observa también un proceso de envejecimiento de la población pasando el grupo de edad 65 y más de un 11 % en 2018 a un 13% en 2022, lo que puede incidir en un aumento de necesidad de intervención en vivienda con necesidades de mejora de accesibilidad.

Se incorpora a continuación la información ( tabla ) relativa a la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo en número de personas.

También, se consideran las siguientes evoluciones en cada grupo de edad.:

- De 0 a 4 años, existe una disminución de la población en ambos sexos. El decrecimiento va disminuyendo la brusquedad de los primeros años ( 2019 y 2020 desciende en 13 personas y 10 respectivamente en ambos sexos), donde pasa a 6 y 3 individuos menos en los últimos años. Se entiende pues que

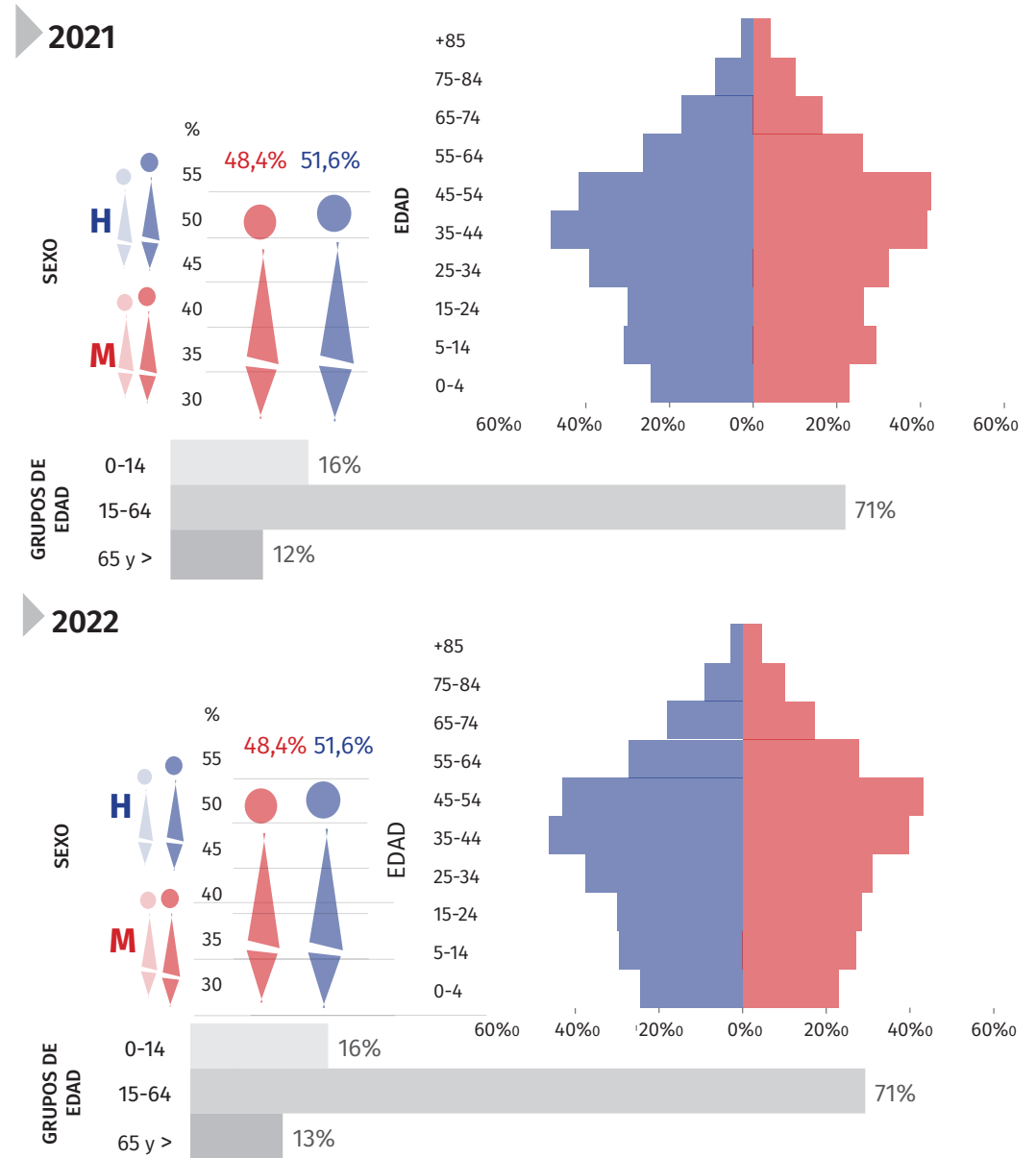


el decrecimiento de población se frena relativamente.

- El grupo de edad de 5 a 14 años, presenta una evolución distinta, con pérdidas de población en todos los años, y aumentando considerablemente entre 2021 y 2022 donde destaca la pérdida de población femenina en 76 personas frente a los 43 masculinos.
- En el rango de 15 a 24 años, sin embargo, hay un aumento de población, en todos los años y en ambos sexos excepto en 2020 donde la población masculina disminuye en 8 individuos. Destaca el aumento en 67 individuos de sexo mujer en la proyección para 2022.
- En los siguientes grupos de edad, 25 a 34 y 35 a 44 años ,se produce también decrecimiento de la población a excepción de la población masculina en 2020 que aumenta en dos individuos.
- El resto de grupos de edad, entre 45 y 54 años así como entre 55 y 64 años, 65 a 74 años , 75 a 84 y 85+ años, presentan un crecimiento en todos los años, lo que muestra una tendencia de envejecimiento de la población local. Se evidencia, que este aumento de población envejecida no es correspondida por aumento de población en edades más jóvenes que pudieran contrarrestar esta tendencia.

Esto redunda en lo comentado anteriormente. Las líneas estratégicas que se abran en torno a adaptabilidad de las viviendas a necesidades de intervenciones, por un aumento de la demanda relativa a cuestiones de adaptación y accesibilidad por necesidades de movilidad reducida propias de la edad.

Por ultimo, destacar que sin embargo, la población local total

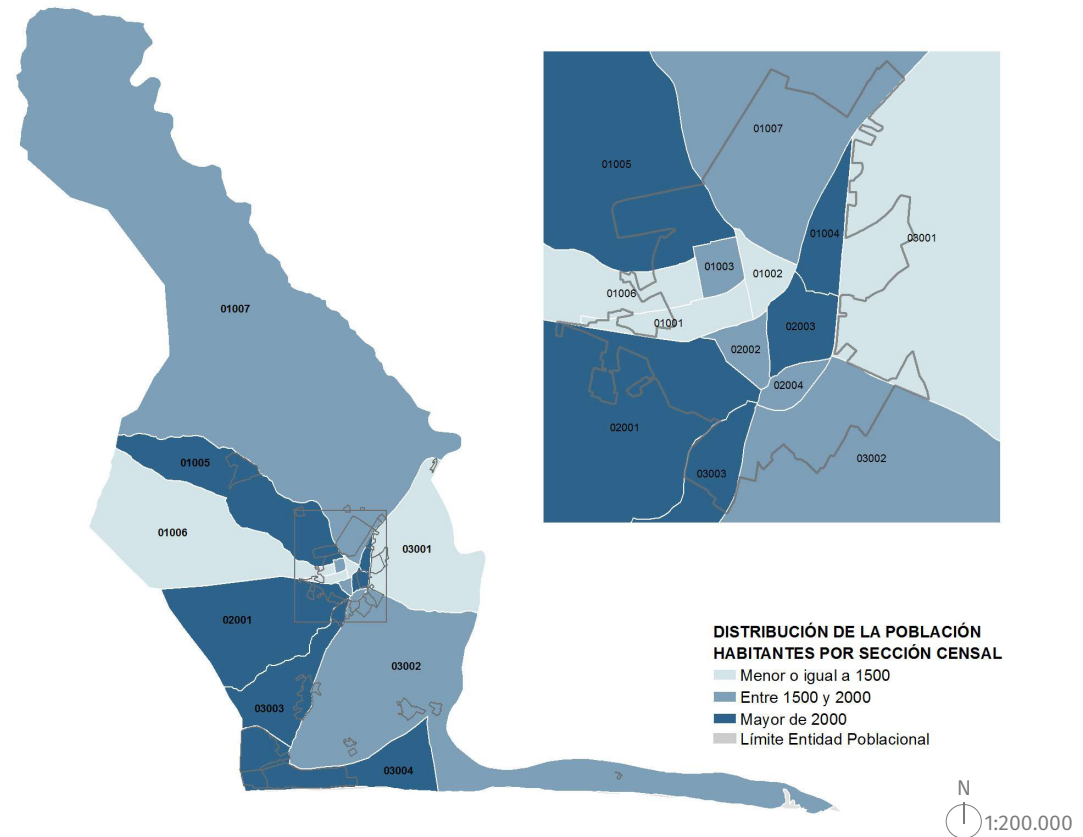


Proyección desagregada por grupos de edad y sexo Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: Proyección de la población de Andalucía y provincias 2016-2070 /Municipios mayores de 10.000 habitantes /Población proyectada

sigue una tendencia de crecimiento, en ambos sexos y en todos los periodos.

**TABLA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN DESAGREGADA POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO\_ TABLAS NÚMERO DE PERSONAS**

Mujeres	2018		2019		2020		2021		2022	
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
0-4	684	646	671	633	661	624	655	618	651	614
5-14	1.762	1.662	1.726	1.631	1.706	1.615	1.681	1.584	1.638	1.508
15-24	1.623	1.462	1.659	1.470	1.651	1.481	1.669	1.512	1.686	1.579
25-34	2.286	1.878	2.204	1.827	2.156	1.764	2.116	1.724	2.065	1.695
35-44	2.660	2.387	2.647	2.349	2.649	2.308	2.606	2.245	2.593	2.192
45-54	2.240	2.218	2.308	2.297	2.338	2.335	2.392	2.393	2.435	2.415
55-64	1.397	1.331	1.446	1.393	1.521	1.491	1.571	1.554	1.628	1.638
65-74	884	895	902	893	916	897	943	924	985	958
75-84	463	568	481	588	502	610	519	617	532	619
85+	112	225	129	244	138	260	152	271	159	287
<b>total</b>	<b>14.111</b>	<b>13.271</b>	<b>14.172</b>	<b>13.326</b>	<b>14.236</b>	<b>13.383</b>	<b>14.304</b>	<b>13.442</b>	<b>14.374</b>	<b>13.504</b>



## a.2/ Distribución población

La población se distribuye (mapa 12.1) en el territorio concentrando las zonas de más de 2.000 personas como puede consultarse en el mapa, las secciones censales 004 y 005 del distrito 1 las secciones censales 001 y 003 del distrito 2 así como la sección censal 003 y 004 del distrito 3.

A continuación para tener una aproximación a qué zonas del territorio pueden tener una necesidad mayor de atención, por la mayor concentración del grupo de edad de 64 más que pueden

**MAPA 12.1:** Distribución de la población por sección censal.

tener una mayor necesidad de adecuación a accesibilidad en la vivienda y el entorno urbano de proximidad. Las Alcaldías de barrio y la Oficina Municipal de vivienda articulará la especial atención a la dinámica de estas zonas.

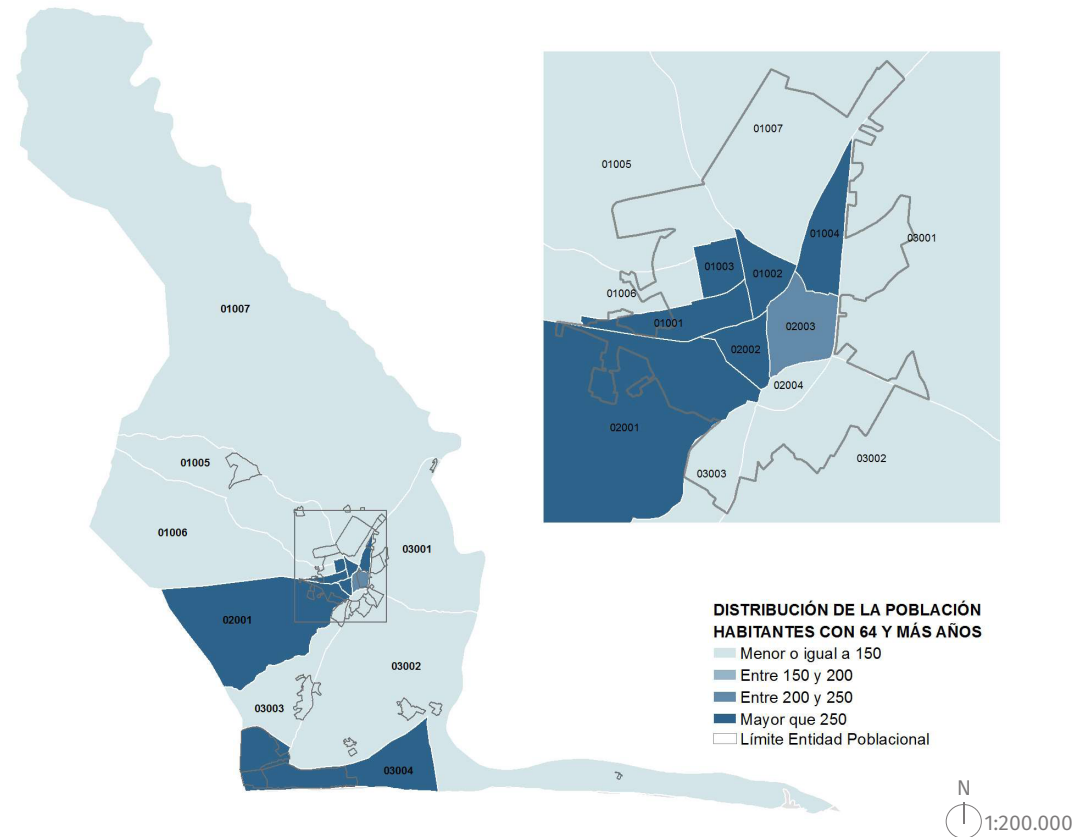
Podemos ver como la mayoría de la población del grupo de edad con 64 años y más, se concentran en las zonas urbanas del núcleo principal de Lepe así como en la Antilla ( mapa 12.2) Más adelante se estudia la edad de la edificación para considerar la situación de estas zonas urbanas susceptibles de necesidad de intervención.

La distribución de la población según nacionalidad destaca que la mayoría de la población extranjera masculina (mapa 13.1) proveniente de África y se concentra en el núcleo principal de Lepe. Destaca en la zona de La Antilla un aumento de población proveniente de Europa.

La distribución de la población extranjera mujeres (mapa 13.2) se concentra en mayor medida en la zona norte del término municipal y proviene de Europa.

La población según las nacionalidades más comunes en Andalucía en 2015 con fuente Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía explotando los datos de Padrón Municipal de Habitantes arrojan los siguientes datos:

Marruecos	Rumanía	Reino Unido	Argentina	Alemania	Colombia	Francia
913	1.236	18	14	62	93	23

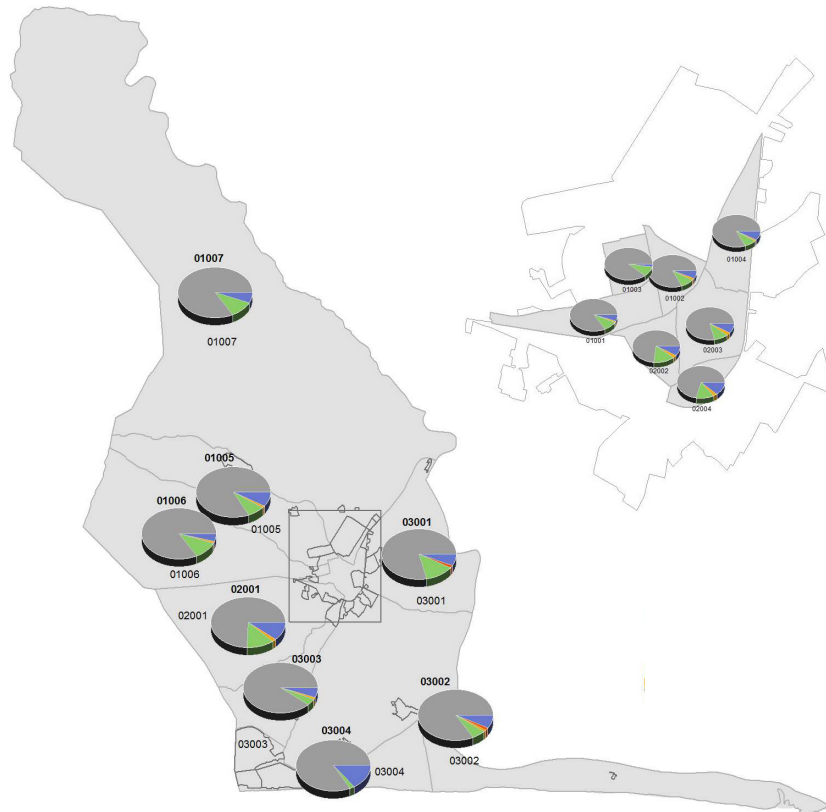


En los mapas de espacialización de la población según nacionalidad en el núcleo principal de Lepe (mapa 14.1 ) y en la zona de la Antilla (mapa 14.2), distinguiendo a las personas vecinas españolas, del resto de la Unión Europea y de otras nacionalidades se concluye:

En el núcleo principal de Lepe, la población del resto de Europa se concentra en la zona oeste del núcleo próximo a la carretera N-431.

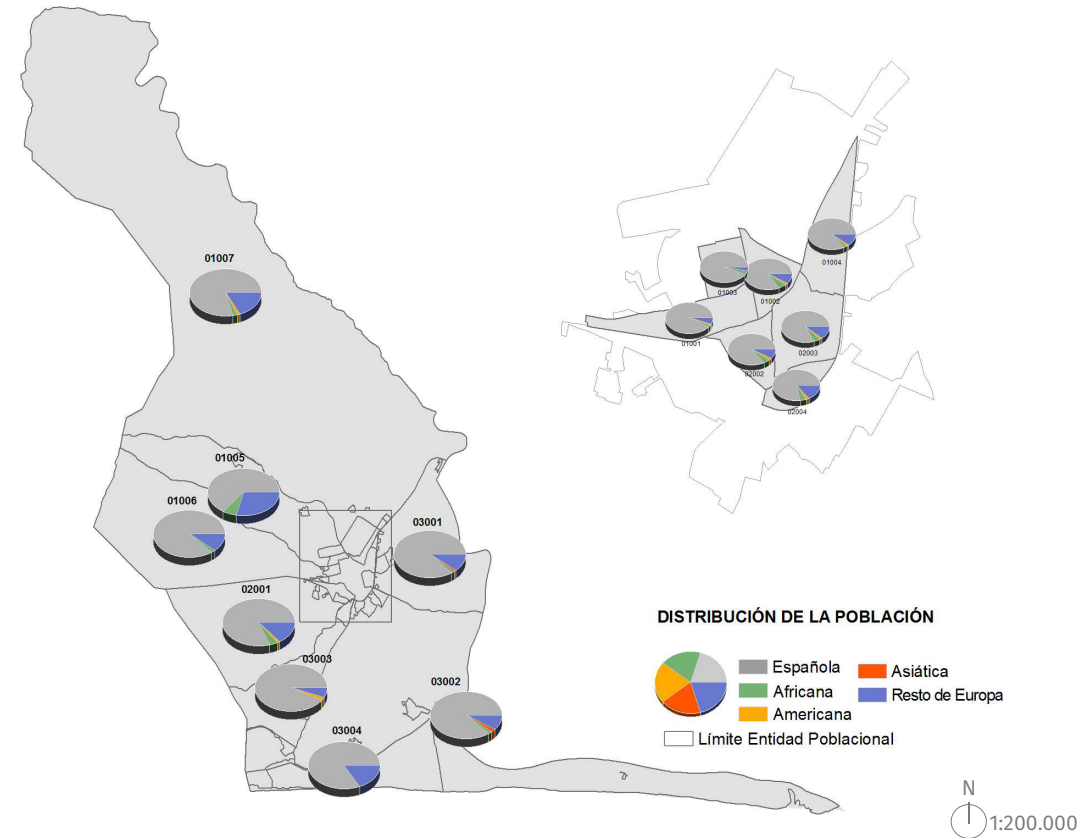
Como se distribuye en el núcleo, las personas de nacionalidades

**MAPA 12.2:** Distribución de las población 65años y más por sección censal.



no europeas, estando presentes en todos los sectores en mayor y menor medida, y centrándose también especialmente, en la zona oeste en los entornos de la N-431 así como en la zona noroeste del núcleo donde supone más de un 50% de la población presente.

En la zona próxima a la playa, la Antilla e Islantilla (mapa 14.2) así como al núcleo de Pinares de Lepe, destaca la concentración completa de población de la Unión Europea en un sector sur oeste de Islantilla así como en la zona Este. Se señala en la Antilla, la concentración de la población no europea en la zona oeste del núcleo donde asciende a más de la mitad.



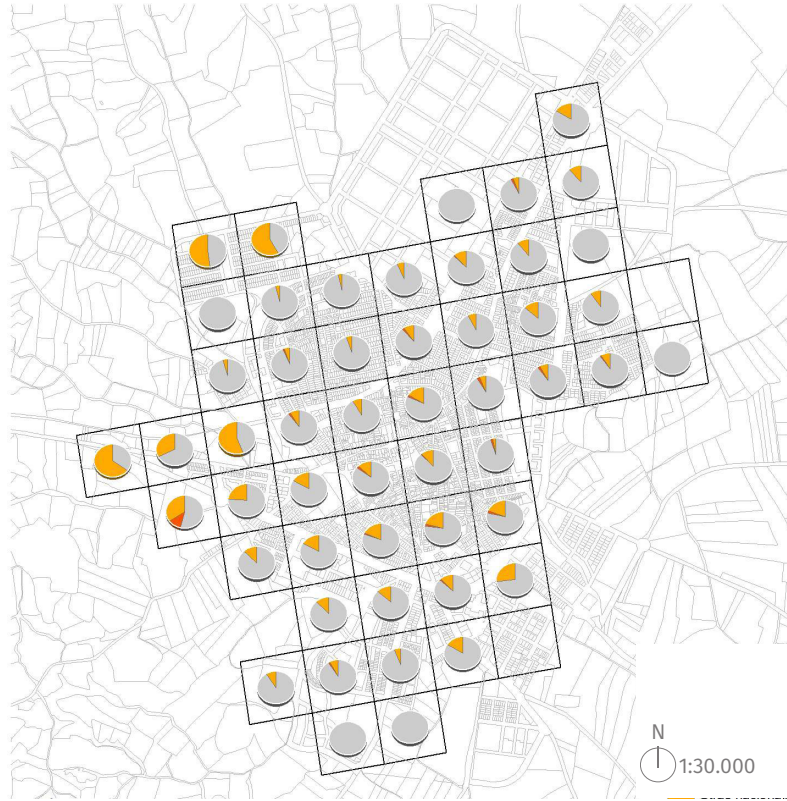
La distribución de la población total en porcentaje de extranjeros (mapa 15) presentes en el municipio de Lepe, es alta en todo el término municipal a excepción de las secciones censales correspondiente al casco norte y zona noreste del núcleo principal de Lepe así como en la zona sur del término municipal y núcleo principal a excepción de La Antilla e Islantilla.

Del documento facilitado por los servicios sociales municipales, Estudio sobre los asentamientos chabolistas<sup>1</sup> se extrae la siguiente información relativa a la población:

<sup>1</sup>\_Fte: estudio sobre los asentamientos chabolistas. FECONS. Coord Mónica Montaña Garcés. Facilitado servicios sociales municipales\_2016

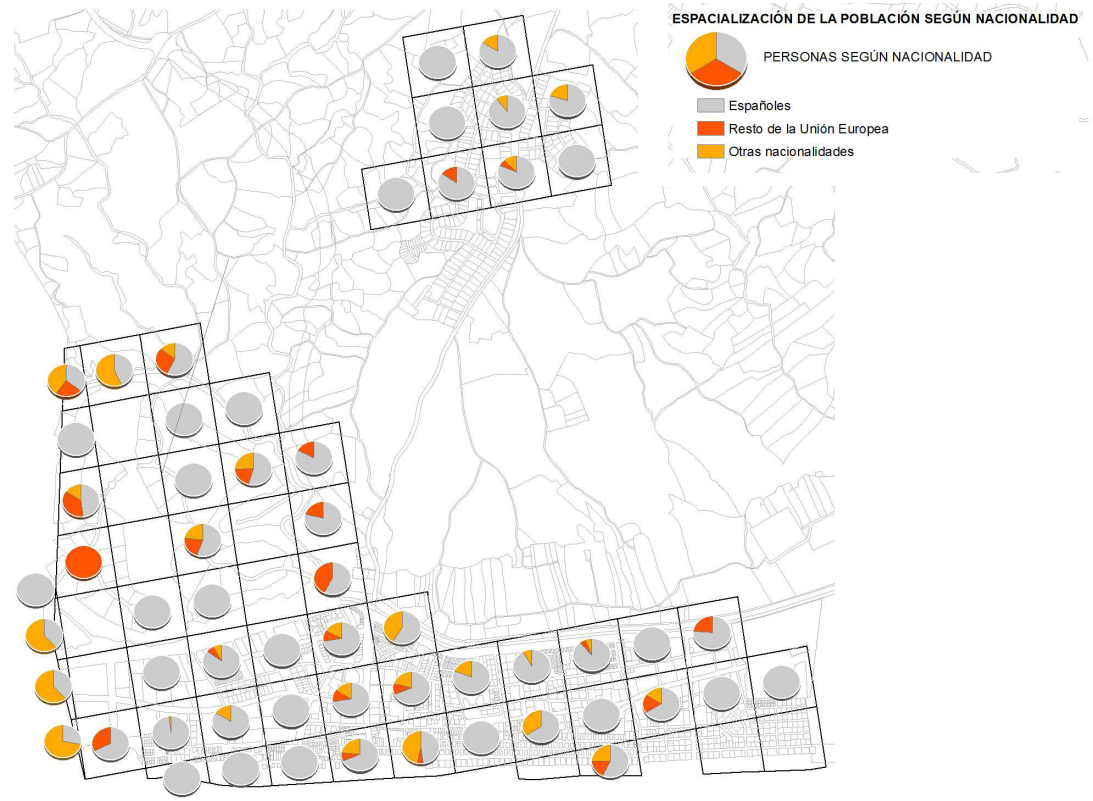
**MAPA 13.1:** Distribución de las población según nacionalidad. Hombres

**MAPA 13.2:** Distribución de las población según nacionalidad. Mujeres



Existen 51 nacionalidades distintas de los 5 continentes, lo que representa un gran capital social con una riqueza cultural, lingüística, una amplia gama de capacidades, habilidades, saber hacer y cosmovisiones al alcance de las nuevas gobernanzas y en el ámbito de las relaciones comerciales, políticas y sociales con los países de origen de su población extranjera.

El Distrito 1 está formado por 49 nacionalidades, siendo 12.150 vecinos de los cuales el 49,7% son hombres y el 50,3% mujeres, donde los autóctonos llegan a ser 10.019 (82,45%) y los originarios de otros países suman 2.131 vecinos, siendo mayoritarios los vecinos comunitarios con una representación del 53,95% frente



a los extracomunitarios que alcanzan el 46,05%.

El Distrito 2 por su parte está compuesto por 41 nacionalidades distintas con 8.053 vecinos de los que el 52,55% son hombres y el 47,45% son mujeres, alcanzando la población local un total de 6.241 (77,50%) miembros y 1.812 extranjeros, siendo mayoritarios entre esta población los extracomunitarios que alcanzan el 55,40%.

El Distrito 3 alcanza las 48 nacionalidades y una población de 7.709 vecinos, de los cuales el 52,75 son hombres y el 47,25% mujeres, alcanzando la población local los 6.543 (84,75%) habitantes

**MAPA 14.1:** Espacialización de la población según nacionalidad. Núcleo principal de Lepe

**MAPA 14.2:** Espacialización de la población según nacionalidad. La Antilla, Islantila, Pinares de Lepe

y la población extranjera los 1.175 de los cuales son mayoritarios los comunitarios con un 58% en este conjunto.

La incorporación en el territorio de los nuevos vecinos llegados de diferentes latitudes al municipio de Lepe dentro del casco urbano ha sido muy dispersa, permitiendo la composición heterogénea de los barrios y evitando procesos de guetos que polarice percepciones y posiciones de xenofobia y racismo.

Esta heterogeneidad que se presenta en el casco urbano de la ciudad, no exime la existencia en el mismo municipio de una segregación urbana que afecta a trabajadores agrarios mayoritariamente de terceros países que han encontrado refugio en los asentamientos chabolistas transformando la arquitectura y composición del municipio.

En tanto al nivel de estudios de la población residente en viviendas principales y su distribución en el territorio ( mapa 16) se observa como el nivel de estudios de segundo grado es el predominante. Destaca cierta concentración de población analfabeta o sin estudios en los sectores oeste, distrito 1 sección 006 y distrito 2 sección censal 001.

A continuación se incorpora a modo resumen, la tabla<sup>2</sup> relativa al padrón municipal y a la encuesta de población activa.

<sup>2</sup> Anexos propuestos en la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

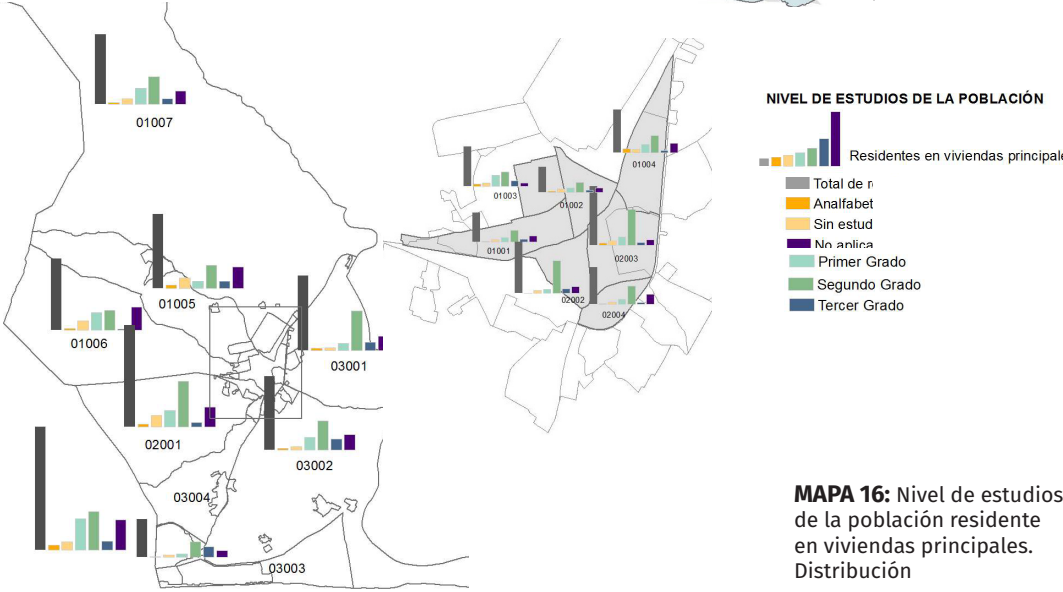
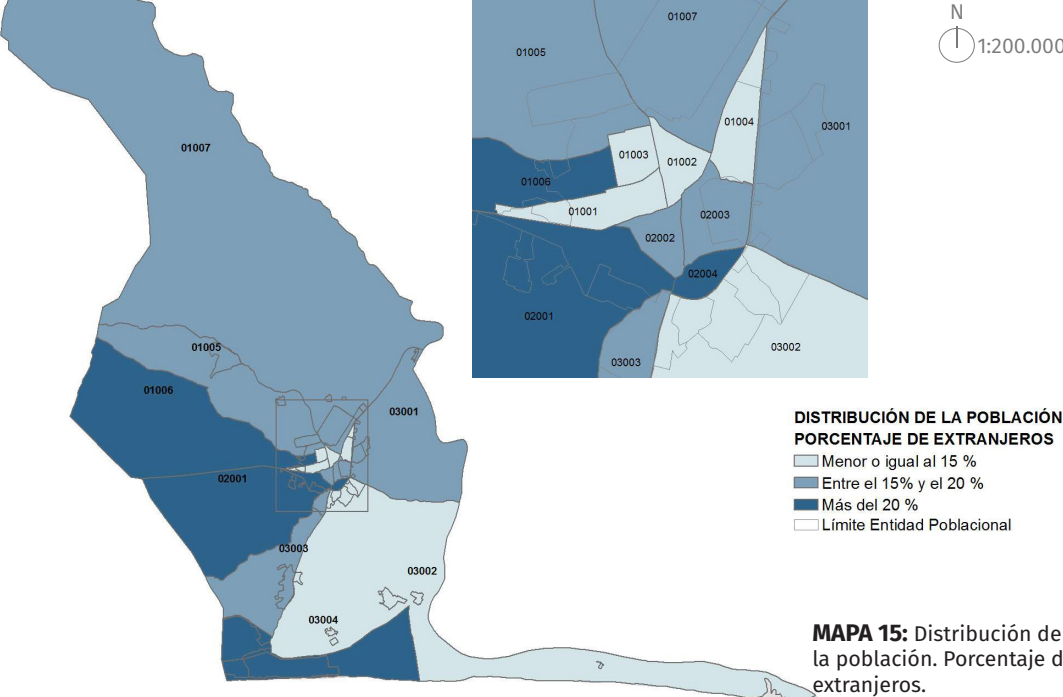


TABLA PADRÓN MUNICIPAL Y ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA (INE)

[ANEXO\_ I.1.1] fecha de los datos

Edad y sexo	Mujer	Varón	Total	2017
INE <20 años	3.012	3.251	6.263	
< 35 años	5.639	6.374	12.013	
< 50 años	9.179	10.278	19.457	
< 65 años	11.363	12.576	23.939	
>= 65 años	1.621	1.375	2.992	

Actividad	Mujer	Varón	Total	2016
IECA paro	1.447	1.248	2.695	
agricultura			25.056	
industria			448	
construcción			934	
servicios, comercio, hostelería			9.836	

Composición de los núcleos familiares	Nº hijos	Habitantes	Tamaño núcleos familiares	2011
INE ninguno		3.555	2 personas	
		1.080	2 p.	
1 menor		5.680	3 p.	
		870	3 p.	
2		8.740	4 p.	
		115	4 p.	
3		2.805	5 p.	
4 o más		1.180	6 o más p.	
No aplicable		2.510		

## b/ Proyecciones de hogares

A continuación se recoge la información referida a la estimación de proyección de hogares obtenida para el período de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lepe, diferenciado para cada año del período de vigencia del plan, desde el 2018 al 2023.

La información se ha recogido utilizando las proyecciones elaboradas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que dispone de proyecciones de hogares para ámbitos provinciales para el período 2002 - 2035 que se utilizarán como referencia.

### NÚMERO HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR ( miles de hogares)

	TIPO DE HOGAR	2018	2019	2020	2021	2022
HUELVA PROVINCIA	Parejas sin hijos	49,4	50,1	50,8	51,4	52,2
	Monoparentales	24,1	24,2	24,3	24,4	24,4
	Dos o más núcleos	6,7	6,6	6,6	6,6	6,5
	Unipersonales	45,1	45,8	46,4	47,1	47,7
	Pluripersonales	4,5	4,5	4,6	4,6	4,6
	<b>TOTAL</b>	<b>206,1</b>	<b>207,2</b>	<b>208,3</b>	<b>209,3</b>	<b>210,3</b>

A nivel provincial, destaca el crecimiento del tipo de hogar de parejas sin hijos, subiendo 2.800 hogares entre 2018 y 2022. Los hogares monoparentales ascienden en 300 en el mismo periodo. Los tipos de hogar con dos o más núcleos decrecen en 200, los unipersonales aumentan para el periodo de los 5 años en 2.006 y los pluripersonales ascienden en 100.

Resumiendo, el total de **206.100 hogares pasan a 210.300.**

**Nº DE PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR** ( miles de personas)

HUELVA PROVINCIA	TIPO DE HOGAR	2018	2019	2020	2021	2022
	Parejas con hijos	268,8	266,8	264,8	262,9	261,0
Parejas sin hijos	100,4	101,7	103,0	104,3	105,7	
Monoparentales	57,0	57,0	57,1	57,1	57,1	
Dos o más núcleos	35,0	34,7	34,5	34,3	34,1	
Unipersonales	45,1	45,8	46,4	47,1	47,7	
Pluripersonales	9,8	9,9	9,9	9,9	10,0	
<b>TOTAL</b>		516,1	515,8	515,6	515,5	515,5

El número de personas en la provincia de Huelva según tipología de hogar, en el periodo de estudio, decrece en pareja con hijos en 7.800 personas y crece en parejas sin hijos en 5.300 personas.

Los tipos de hogar monoparentales ascienden en 100 personas mientras los de dos o más núcleos descienden en 900 personas. Los hogares unipersonales ascienden en 2.600 personas mientras que los pluripersonales lo hacen en 200.

El tamaño medio de hogar en la provincia por tipología de hogar ,en el periodo entre 2018 y 2022, no cambia para parejas con hijos que se mantiene en 3.5 personas por hogar, igual que las de dos o más núcleos que se mantiene en 5.2. Los tipos de hogar monoparentales descienden de 2.4 personas por hogar a 2.3.

**TAMAÑO MEDIO HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA HOGAR** (Personas por hogar)

HUELVA PROVINCIA	TIPO DE HOGAR	2018	2019	2020	2021	2022
	Parejas con hijos	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Parejas sin hijos	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
Monoparentales	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	
Dos o más núcleos	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	
Unipersonales	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Pluripersonales	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	
<b>TOTAL</b>		2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

A continuación se incorpora a modo resumen la tabla<sup>3</sup> relativa al análisis demográfico incorporando la proyección de población y hogares hasta 2030 en secciones temporales de 5 en 5 años.

TABLA ANÁLISIS DEMOGRÁFICO			[ANEXO_ I.1.3]
Proyección de población y hogares	Habitantes* (Lepe)	Hogares**	
<b>actual año 2017</b>	26.931	8.612 Lepe (IECA_2011)	204.9
<b>proy. año 2020</b>	27.619	208.291	Provinciales
<b>proy. año 2025</b>	28.302	213.371	Nº de hogares según tipología de hogar**
<b>proy. año 2030</b>	28.996	218.260	

\* Habitantes IECA 2018

\* \*Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035\_IECA

**Tablas proyección hogares:** Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: Proyección de los Hogares de Andalucía 2002-2035 /Provinciales

<sup>3</sup>Anexos propuestos en la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Número de hogares según tipología de hogar (miles)	actual	proyección año		
	2017	2020	2025	2030
Parejas con hijos	76.569	75.637	73,384	70,641
Parejas sin hijos	48.711	50.764	54.437	58.353
Monoparentales	23.959	24.291	24.572	24.575
Dos o más núcleos	6.720	6.595	6.445	6.275
Unipersonales	44.463	46.431	49.828	53.530
Pluripersonales	4.507	4.571	4.703	4.884
<b>TOTAL</b>	<b>204.932</b>	208.291	213.371	218.260

Proyección de los Hogares de Andalucía 2002-2035\_IECA

## 4.1.2. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio de Lepe, se realiza a partir del análisis demográfico y de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y de la información obtenida de los servicios sociales municipales. Se incorpora así mismo la información relativa a datos de la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

Dicha aproximación se aborda considerando como componentes fundamentales además de las personas registradas en el RPMD-VP:

- La necesidad general asociada a los procesos de emancipación y cambio de vivienda por no estar adaptada a las necesidades ( tamaño, accesibilidad, adaptación, rehabilitación..), que no conlleva medidas sociales complementarias
- Las necesidades de colectivos vulnerables o en exclusión residencial y que necesitan atención especial.

### 4.1.2.1. EMANCIPACIÓN Y CAMBIO POR NECESIDAD NO NECESARIA DE INTERVENCIÓN SOCIAL

Se establecen dos aproximaciones a las necesidades de emancipación y cambio por necesidad de vivienda, por no ser consideradas necesarias medidas sociales complementarias.

#### a) La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación

Según Eurostat, la Oficina Europea de Estadística, la edad me-

dia estimada de los jóvenes que abandonan el hogar parental por sexo, es de media para España 29.4 años ,con datos actualizados de 2016, como se muestra en la siguiente tabla de muestra con algunos países europeos:

(años)	Total	Hombres	Mujeres
<b>España</b>	<b>29.4</b>	<b>30.4</b>	<b>28.3</b>
Suecia	20.7	20.8	20.6
Dinamarca	21.0	21.3	20.7
Portugal	29.1	29.9	28.2
Bulgaria	29.4	31.7	27.0

La Encuesta de Población Activa, EPA, que desarrolla el Instituto Nacional de Estadística la Tasa de paro, por distintos grupos de edad, sexo y comunidad autónoma para menores de 25 años, arroja los siguientes datos:

Menores de 25 años				
Andalucía	2017			
	T4	T3	T2	T1
<b>Ambos</b>	47,88%	45,97%	48,69%	54,06%
<b>Hombres</b>	48,87%	45,55%	48,71%	52,39%
<b>Mujeres</b>	46,62%	46,46%	48,67%	56,19v

Consultando las publicaciones que realiza el INE, en el apartado relativo a Empleo de Hombres y Mujeres en España punto 1.8: Tasas de paro según grupos de edad y niveles de educación (encuesta 2016), se vislumbra el siguiente análisis:

- La tasa de paro de los hombres menores de 25 años en España en el año 2016, es del 44,0%, siendo la **más alta de todos**

**los países de la UE-28**, superado solo por Grecia con 44,3 y alcanzando el doble de la media de UE-28 (19,4%).

- La tasa de paro de las mujeres menores de 25 años en España, en el año 2016 (44,9%) ocupa el segundo lugar más alto detrás de Grecia (50,7) y más del doble de la media de UE-28 (17,9).”

Con esta brecha se considera para esta aproximación un arco de edad de emancipación entre los 20 y los 29 años, siendo 20 la edad más joven para países europeos y 29 una aproximación a la edad real de emancipación para los jóvenes en España.

Para establecer una interpretación de la necesidad de vivienda por edad de emancipación, se ha realizado consultando la fuente del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), donde se ha extraído de la tabla de Población por edad simple y sexo (Padrón), con datos de 2017. Estos datos arrojan el siguiente dato para el municipio de Lepe: **1.905 personas de edades comprendidas entre 20 y 29 años**

Contrastando la información referida con los servicios sociales del municipio, no existe necesidad de vivienda, por parte de este grupo de edad porque la dinámica local tiende a que las personas resuelvan de manera propia, realizando crecimientos en una planta sobre la vivienda paterna o accediendo a compra de vivienda nueva existente, sin generar una necesidad de actuación por parte de la administración pública.

Resaltar en todo caso que en este sentido, y para los jóvenes que no quieren o pueden acceder a la anterior opción, el Ayuntamiento promovió la construcción de un edificio de viviendas para jóvenes, que fue adjudicado en su mayoría, situado en el cruce de la calle Hermanos Pinzón con la N-340 y que actualmente se encuentra completamente en uso y en régimen de propiedad.

b) La necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

Se establece otra aproximación relativa a la vivienda no accesible consultando el Censo de Población y vivienda de 2011 que elabora el INE, y que arroja los datos reflejados en la siguiente tabla, relativa al número de viviendas principales y no principales:

Total nº viviendas	Accesible	No accesible	No consta
19.265	13.005	6.000	265

El glosario del INE describe la **accesibilidad de un edificio** como:

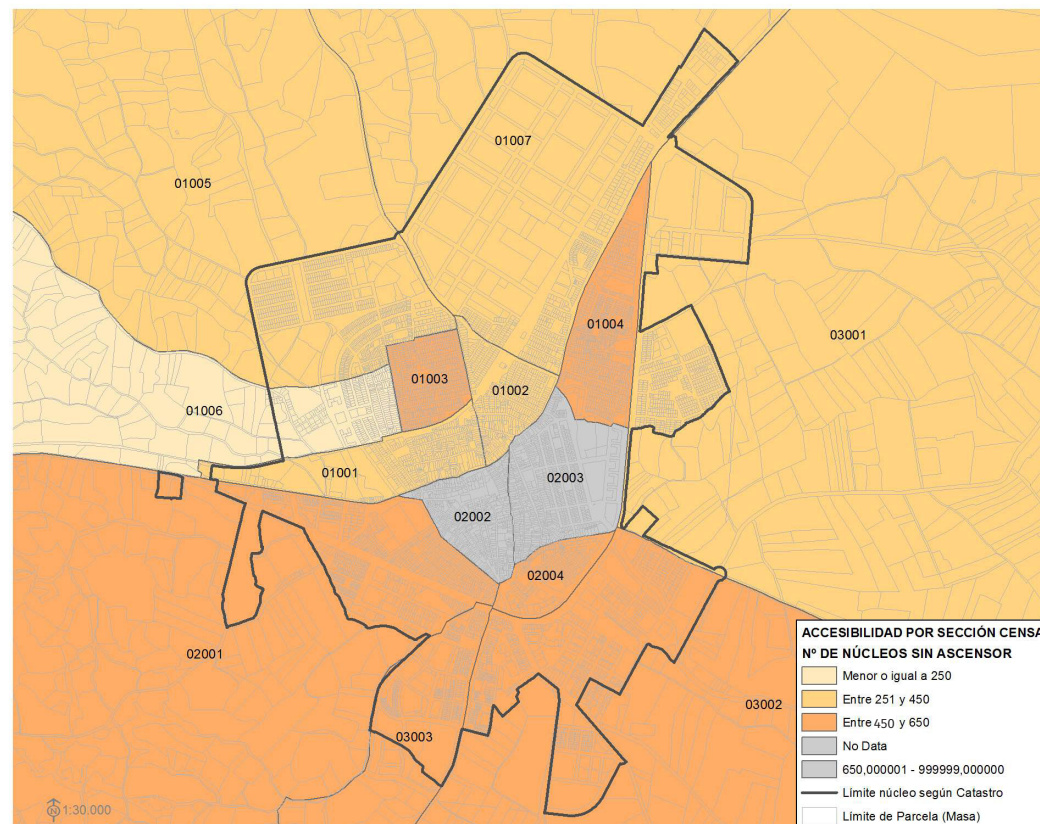
*Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Con valores:  
Accesible /No Accesible*

En relación a los edificios del municipio, se indica esta tabla **número de edificios- accesibilidad** (Fuente: censo población y viviendas de 2011 explotado por IECA):

Total nº edificios	Accesible	No accesible
6.835	4.676	2.138

El número de edificios destinados a vivienda es de 6.814<sup>4</sup>

4\_Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.



A continuación se incorpora la tabla relativa a las viviendas con o sin ascensor y el número de plantas sobre rasante a partir del C.P.V. 2011 INE. Son datos referidos a viviendas principales y no principales:

Total	Total		
	Con ascensor	Sin ascensor	No consta
19.265	5.720	13.280	265

**MAPA 17:** Accesibilidad por sección censal. Número de núcleos sin ascensor

El elevado número de viviendas sin ascensor está en relación con que el número de plantas sobre rasante predominante es como máximo de 3, siendo mayoritariamente 2 plantas, 6.820 de las viviendas existentes

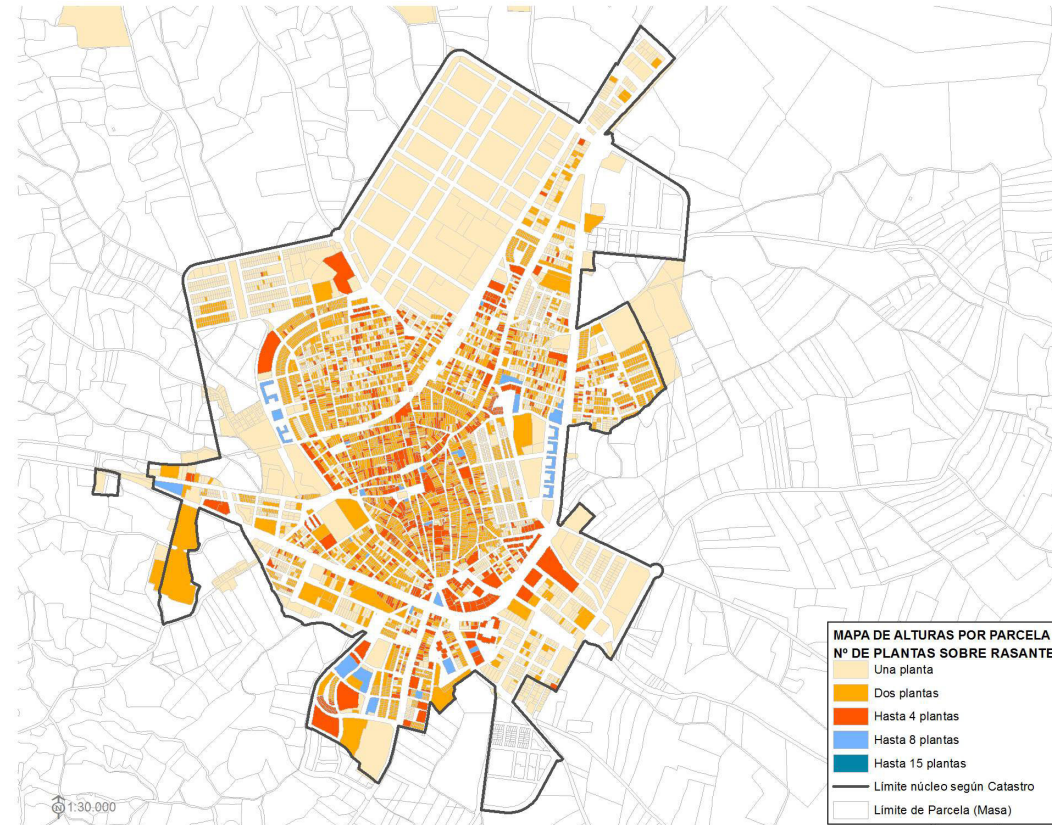
Nº de plantas sobre rasante S/a sin ascensor - C/a con ascensor - T total - No/c no consta								
1			2			3		
T	S/a	T	C/a	S/a	No/c	T	C/a	S/a
2385	2385	6870	35*	<b>6820</b>	15*	2.815	575	2.240

4		5			6				
T	C/a	S/a	T	C/a	S/a	No/c	T	C/a	S/a
2.365	1.830	<b>535</b>	2.195	1.500	<b>670</b>	25*	845	405	<b>440</b>

7		8		9		10 ó más		No consta	
T	C/a	S/a	Con ascensor			Total			
520	335	<b>185</b>	475	45*	525	220			

Destacar el número de viviendas sin ascensor, 2.240 en bloques de viviendas de tres plantas, 535 de cuatro plantas, 670 de cinco, 440 viviendas en edificios de seis plantas y 185 viviendas en edificios de siete plantas.

En relación a **viviendas principales la tabla de accesibilidad y equipamiento de ascensor** queda:



Accesibilidad	Accesible			No accesible			No consta	
	Total	C/a	S/a	Total	C/a	S/a	T	No/c
nº de viv	6.540	245	6.295	1.950	310	<b>1.640</b>	125	125

**MAPA 18:** mapa de alturas por parcelas. Nº de plantas sobre rasante. Núcleo principal de Lepe

Destaca el dato de **1.640 viviendas principales no accesibles y sin ascensor**, dato aproximado de vivienda que podrían necesitar intervención por necesidad de adaptación a accesibilidad.

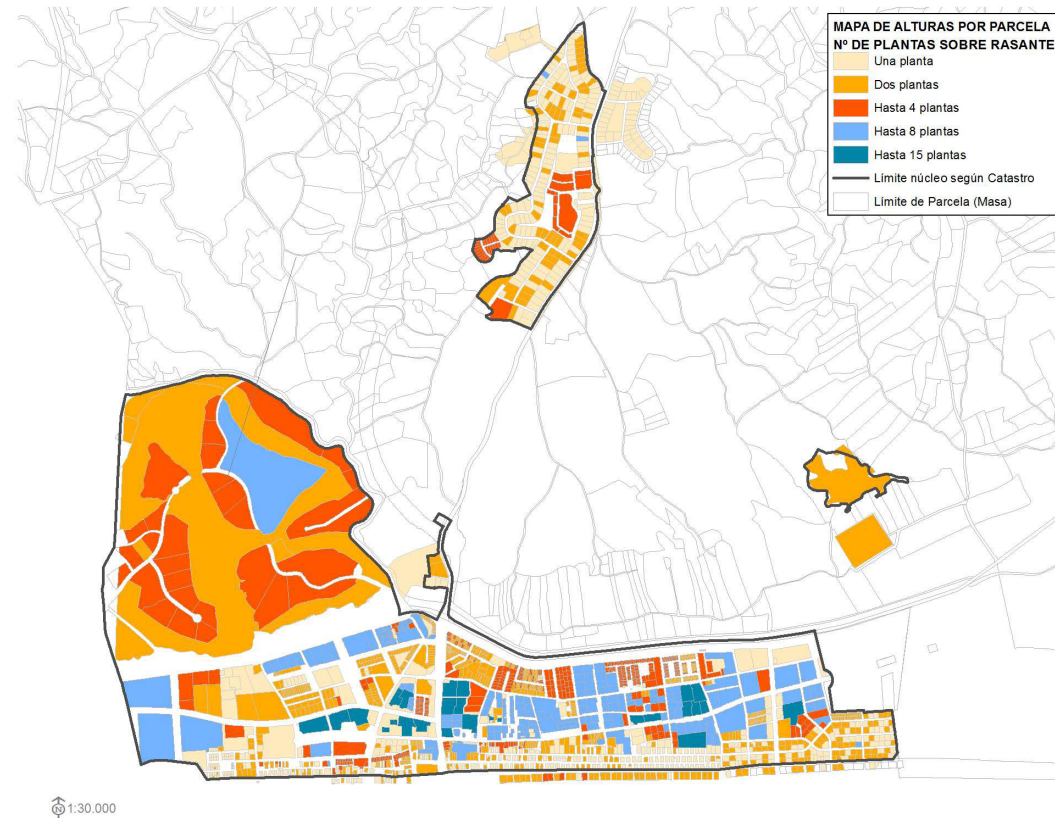
Observamos (mapa 17) que la mayor concentración de núcleos sin ascensor corresponde a la zona del barrio Don Ramiro más central, a una parte del barrio de La Pendola, y a los barrios de la zona sur del núcleo principal de Lepe. Los barrios de El Cornacho, sur de Blas Infante, Las Colombina y Las Moreras.

Contrastando con los mapas de alturas (mapas 18 y 19) del municipio, vemos como se distribuyen las viviendas principalmente de dos plantas.

Las zonas mencionadas de núcleos sin ascensor en gran parte coincide con zonas de baja altura.

Destaca la zona baja del barrio de Blas Infante (sección censal 004 del distrito 2) con concentración de parcelas de más de cuatro plantas.

A esta información es interesante contrastarle los datos referidos a la distribución de la población de 64 y más años (mapa 13) que representa áreas urbanas con mayor posibilidad de necesitar actuaciones de rehabilitación relativas a cuestiones de accesibilidad.



**MAPA 19:** mapa de alturas por parcelas. Nº de plantas sobre rasante. Pinares de Lepe, Islantilla, La Antilla

## 4.1.2.2. VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

A continuación, a partir de los datos recabados del municipio y siguiendo la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones nacionales que trabajan con “personas sin hogar”), se expone los siguientes grupos de vulnerabilidad:

a) Categoría **vivienda inadecuada**. Personas que viven en alojamientos no convencionales: chabolas estructuras temporales. En esta clasificación se incluye los Migrantes del sector agrícola<sup>5</sup>.

b) Categoría **Vivienda insegura**:

- Mediante entrevistas a agentes locales dedicados al área de Asuntos Sociales se establece una aproximación a la casuística. Existe un número de viviendas vacías **ocupadas en Lepe**, distribuidas de manera dispersa por el municipio. Algunos casos se localizan en la calle Río Sagres y en los bloques de viviendas con tipología en U del este del barrio de Blas Infante. Algunas de las situaciones se dan en edificios con personas propietarias lo que genera situaciones de tensión en la convivencia. Las personas técnicas calculan estimativamente que aproximadamente el 7% del total de la vivienda pública (288 viviendas totales), se encuentra actualmente ocupadas<sup>6</sup>.
- Otra de la casuística detectada por los servicios sociales municipales es la relativa a viviendas de promoción pública en arrendamiento cuyos inquilinos<sup>6</sup> no están abonando las tasas de alquiler social que les corresponden. Informan que la mayor parte de las viviendas públicas municipales (114 vivien-

<sup>5</sup> “Estudio sobre los asentamientos chabolistas” Equipo de Coordinación: Ayuntamiento de Lepe: D. Mustapha El Kaddouri. Coordinador del servicio de inmigración de los Servicios Sociales y Fundación Europea para la Cooperación Norte – Sur “FECONS”: Mónica Montaña Garcés. Coordinadora”, año 2016 en pico

de campaña y contrastado con los técnicos de asuntos sociales municipales.

<sup>6</sup> Datos Área de asuntos sociales Ayuntamiento de Lepe .

das) se encuentran en esta situación.

En estos últimos casos, los servicios sociales del Ayuntamiento de Lepe están trabajando elaborando estudios concretos sobre cada situación, para buscar soluciones que mejoren tanto la estabilidad de los habitantes como la gestión y calidad del propio parque de vivienda del municipio.

c) Categoría **personas sin techo y sin vivienda**: Lepe no cuenta con personas inmersas en la categoría sin techo y sin vivienda.

d) Categoría vivienda en **situación de inseguridad jurídica**: sólo a modo de aproximación, nos referimos a otro colectivo que no presentando una situación de vulnerabilidad definida por FEANTSA, se encuentra actualmente en situación de pagos hipotecarios pendientes o en régimen de alquiler, que aunque faltando datos que arrojen concreción sobre que sea una situación de vulnerabilidad, puede a personas en posible situación de desahucio o pagos de gastos de la vivienda

Se expone a continuación los datos del INE Censo de Población y viviendas 2011, donde se establece que 3.580 viviendas son en compra con pagos pendientes (hipotecas) y 1.200 alquiladas. Esto no establece una relación directa de vulnerabilidad, pero supone una aproximación en el análisis.

	nº viv.	% sobre el total
<b>Régimen de tenencia (viviendas principales)</b>	<b>Alquilada</b>	1.200 13.9%
	<b>Propia por herencia o donación</b>	575 6.6%
	<b>Propia por compra totalmente pagada</b>	2.535 29.4%
	<b>Propia por compra con pagos pendientes (hipotecas)</b>	3.580 41.5%
<b>Total</b>	<b>8.610</b>	

### 4.1.2.3. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Municipio de Lepe elabora en julio del 2016, un documento previo al PMVS, que recoge la Ordenanza Reguladora del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue aprobada de manera definitiva en Sesión Plenaria celebrada con fecha 4 de febrero de 2010, entrando en vigor el 15 de abril de 2010.

Del informe estadístico del Registro municipal de demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Lepe facilitado al equipo redactor con fecha 29 de enero de 2018, se contrasta con los datos actualizados de la Consejería de Fomento y Vivienda al mismo mes.

A continuación se incorpora la tabla I.1.2. (Anexo) Registro de demandantes de vivienda protegida:

**TABLA REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA** [ANEXO\_ I.1.2]  
fecha de los datos enero 2018\*

			%
<b>Solicitudes</b>	nº solicitudes	345	
	nº inscripciones	303	-
<b>Estado de Inscripciones</b>	activas	140	46%
	canceladas por adjudicación	1	1%
	caducadas y otros	162	53%
<b>Régimen de acceso a la vivienda</b> (inscripciones)	Alquiler	270	52.22
	Alquiler opción compra	184	35.59
	Compra	63	12.19
	nº inscripciones	303	

<b>Sexo del demandante</b>	Mujer	182	60.07
	Varón	121	39.93
<b>Edad del demandante</b>	< 35 años	122	40.26
	< 50 años	121	39.93
	< 65 años	49	16.17
	>= 65 años	11	3.63
<b>Ipren de los inscritos en rango de</b>	0-1	236	77.9
	1,01-1,50	39	12.9
	1,51-2,50	25	8.3
	2,51-3,50	2	0.7
	3,51-4,50	1	0.3
	4,51-5,50	-	-
<b>Composición familiar y accesibilidad</b>	familia monoparental	40	
	familia numerosa	21	
	personas con discapacidad	36	
	necesidad de viv. adaptada	7	
	nº de inscripciones	303	
	nº de inscripciones	303	
<b>Inscripciones según tamaño de la unidad familiar</b>	número de miembros	738	
	1 miembro	89	
	2 miembros	81	
	3 m.	77	
	4 m.	34	
	5 m.	16	
	6 m.	2	
7 m.	4		

\*Fte.Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual correspondiente al año 2018. Datos actualizados al mes de Enero de 2018. Consejería de Fomento y Vivienda.

Se destaca la forma de acceso predominante, **52.22% de alquiler**, siendo mayoritariamente mujeres las demandantes 60.07% sobre el total. El 40,26% de las solicitudes son hechas por menores de 35 años, y el 77,9% de las personas inscritas cumplen el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) ENTRE 0-1.

Consideraciones básicas:

“Para solicitar una vivienda de VPO es necesario **estar inscrito** en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida del municipio.

Una vez inscrito como demandante estás obligado a comunicar cualquier modificación en tus condiciones (por ejemplo, tus ingresos anuales o necesidades en relación a la vivienda) en el plazo máximo de 3 meses. **La inscripción tendrá una duración de 3 años** y se puede renovar una vez pasado este periodo.

**La inscripción implicará la comprobación previa del cumplimiento de los requisitos** para acceder a una vivienda protegida[...]

Por tanto, el número de demandantes es el dato relativo a Inscripciones activas, en el caso de Lepe esto es 140 inscripciones.

## 4.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO DE LEPE, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En este apartado se incorpora la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias.

Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas con información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda a partir del “Estudio sobre los asentamientos chabolistas”<sup>7</sup>

La fuente de información para este apartado será el Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos han sido consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. La información del censo llega a diferentes niveles de detalle dependiendo del tamaño poblacional del municipio, en algunos parámetros la información a sección censal contiene muchos datos erróneos.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta adaptando el estudio a las fuentes de datos disponibles

En este apartado del PMVS, se pretende dar una descripción más detallada del parque de viviendas existentes en el municipio de Lepe.

<sup>7</sup> Equipo de Coordinación: Ayuntamiento de Lepe: D. Mustapha El Kaddouri. Coordinador del servicio de inmigración de los Servicios Sociales y Fundación Europea para la Cooperación Norte – Sur “FECONS”: Mónica Montaña Garcés. Coordinadora.

### 0) Marco general

El Parque de viviendas de Lepe cuenta de 6.835 edificios que contienen alguna vivienda ( cualquiera de sus tipos) es de 6.835, el número de edificios destinados a vivienda asciende a 6.814 y el número de viviendas locales es de 19.267, lo que supone una media de **2.82 viviendas por edificio.**

<b>Número de edificios</b> [Que contienen alguna vivienda, sea esta principal o no]	6.835
<b>Número de edificios destinados a vivienda.</b> [Tipo de edificio=Edificios destinados principalmente a viviendas]	6.814
<b>Número de inmuebles</b> [viviendas locales]	19.267

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011.

La distribución de las viviendas totales en el territorio (mapa 20.1) se concentra en la zona sur del término municipal, los desarrollos turísticos de Islantilla y La Antilla.

Dentro del núcleo principal de Lepe la concentración de mayor número de viviendas se encuentra en las secciones 002 y 003 del distrito 2, que corresponde a la zona norte del barrio de Blas Infante y a la zona sur de San Roque. Así mismo, se da una alta concentración, entre 1200 y 1500 vivienda en la sección 2 del distrito 3, barrio de La Colombina, el Terrón, y el Catalán.

El número total de viviendas del municipio de Lepe según el

Censo de población y viviendas del INE a 2011 es de 19.266. El tipo de viviendas se reparte en 8.612 viviendas principales y 10.654 no principales, las cuales se dividen en 9.200 viviendas

secundarias y 1.454 vacías.

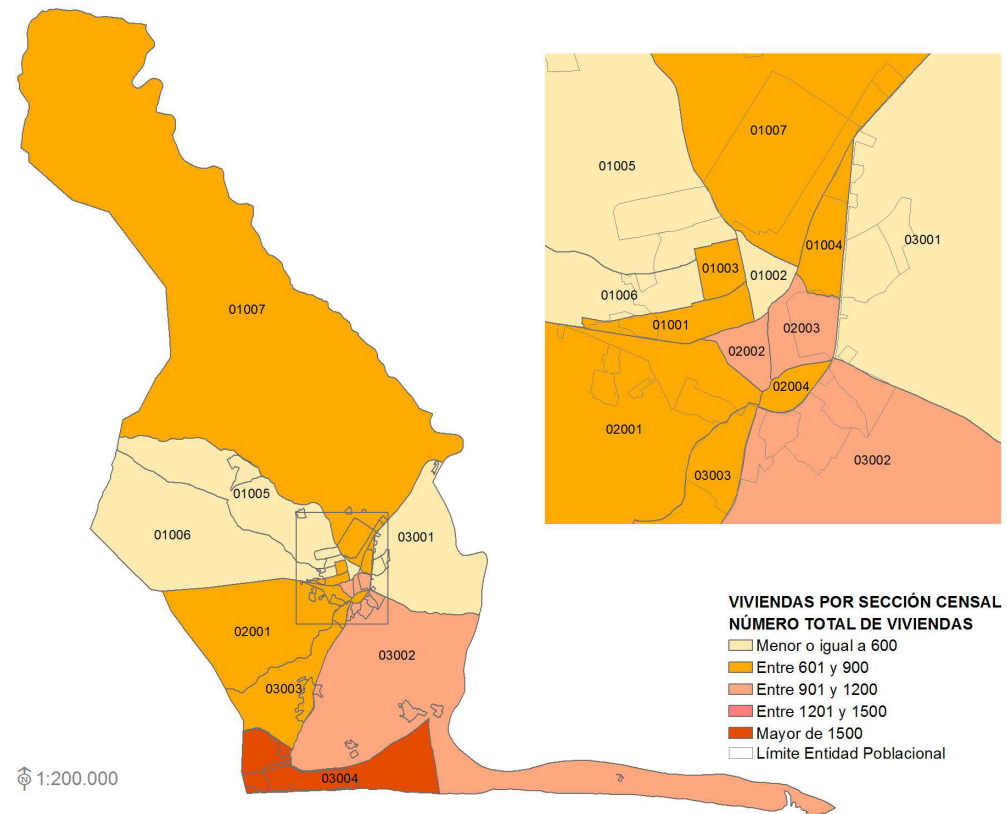
Destaca el carácter turístico del municipio ya que el tipo de vivienda secundaria representa un 47.75% del total frente al 44,7% que representan las viviendas principales.

Viviendas familiares principales y no principales por tipo				
Total	Principales	No principales		
		10.654		
		Secundarias	Vacías	
19.266*	8.612	9.200	1.454	
100%	44.7%	47.75%	7.54%	

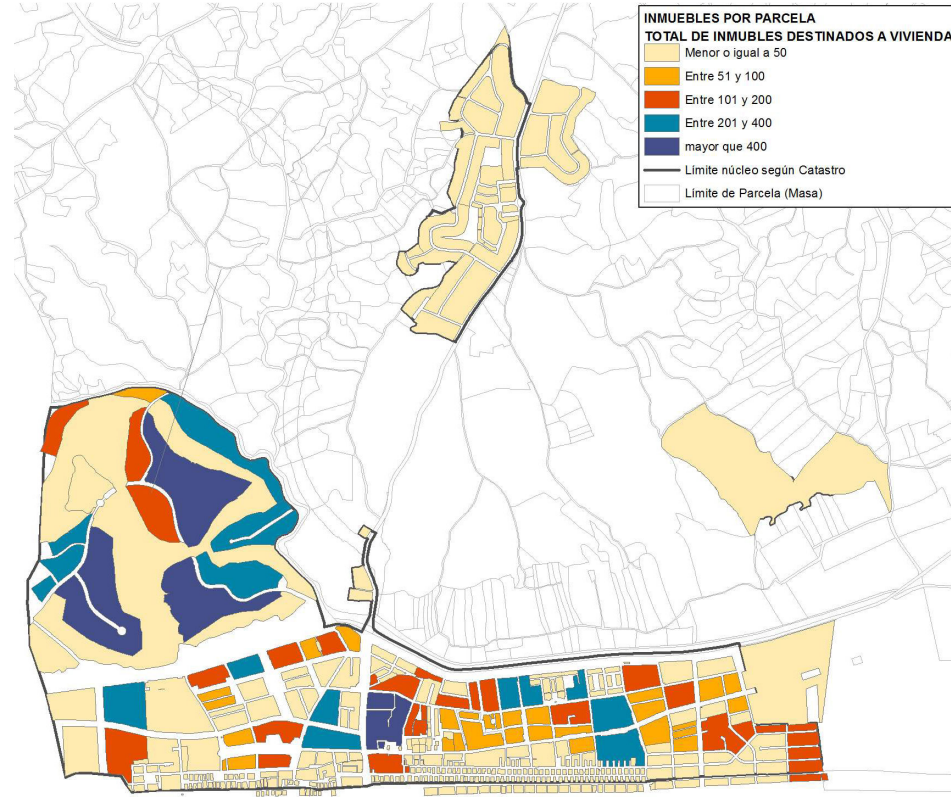
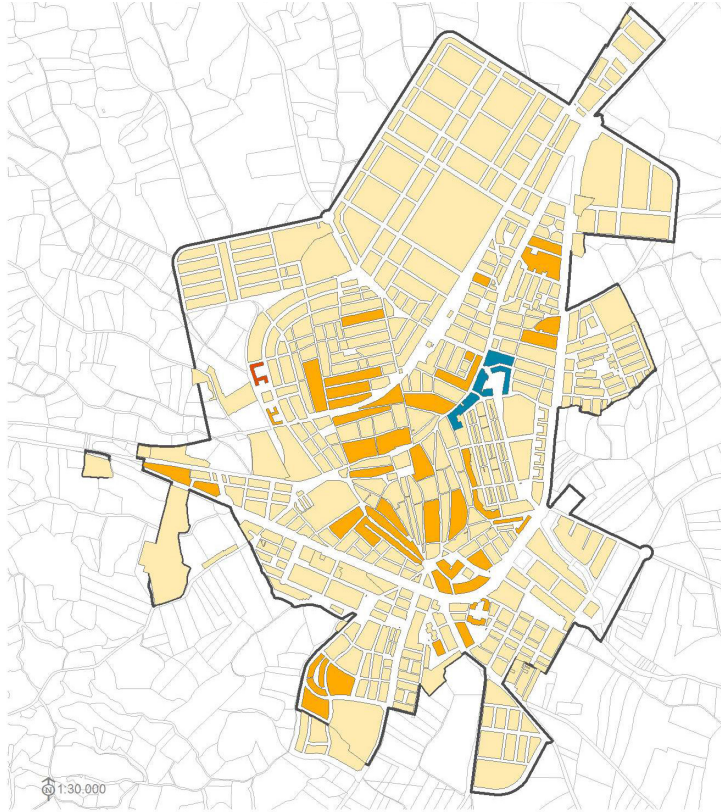
Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011.

Consultando los mapas de inmuebles destinados a vivienda por parcela podemos comprobar las zona urbanas con mayor concentración de viviendas. EN el núcleo principal de Lepe ( mapa 20.2) observamos que la mayor parte del parcelario municipal presenta un número total de inmuebles destinados a vivienda de menos de 50 unidades. las parcelas con mayor concentración coinciden con edificios de más altura

En la zona de La Antilla e Islantilla se da el mismo fenómeno destacando algunas zonas que representan alturas de hasta 4 plantas y bajo número de vivienda por parcela por lo que se deduce concentración de viviendas con mayor superficie.



**MAPA 20.1:** Distribución de las viviendas en el término municipal. Viviendas por sección censal.



**MAPA 20.2:** Inmuebles por parcela. Total de inmuebles destinados a vivienda. Núcleo principal de Lepe

**MAPA 20.3:** Inmuebles por parcela. Total de inmuebles destinados a vivienda. Islantilla, La Antilla,

## 4.2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

### a) Antigüedad y estado de conservación de edificios

Establecemos para una aproximación a este apartado, el análisis de los datos que arrojan los datos del Censo de Población y Vivienda del INE en 2011, en relación al **Estado del edificio**:

Tabla Estado del Edificio por sección censal según nº núcleos

		Total	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
		6.925	30*	160	6.675	55*
01	<b>Total</b>	2785	0	10*	2720	55*
	001	420	0	0	420	0
	002	360	0	0	360	0
	003	540	0	0	540	0
	004	660	0	0	635	25*
	005	420	0	0	415	5*
	007	385	0	10*	350	25*
	<b>Total</b>	2650	0	150*	2500	0
02	001	555	0	140*	415	0
	002	695	0	10*	680	0
	003	870	0	0	870	0
	004	535	0	0	535	0

	<b>Total</b>	1530	30*	0	1455	0
03	001	400	30*	0	370	0
	002	455	0	0	455	0
	003	630	0	0	630	0

Según la tabla anterior, se detectan en el municipio de Lepe 160 viviendas en estado de conservación deficiente y 30\* (datos que según la tabla pueden contener errores elevados de muestreo) en mal estado. La tabla es relativa a viviendas principales y no principales.

Cini, se observa no existen datos para algunas secciones censales, como la sección censal 004 del distrito 3 correspondiente a la zona de La Antilla e Islantilla.

Se representa pues el núcleo principal de Lepe donde observamos (mapa 22) las áreas donde se localizan las viviendas con estado de conservación deficiente concentradas especialmente, 140 del total, en la zona sur-oeste del núcleo, barrio de El Cornacho.

Las viviendas que constan en la información como en mal estado se concentran en la zona noreste, el llamado barrio Virgen Bella.

Para establecer una aproximación de cuántas personas se ven afectadas, se toma el dato que facilita el IECA a partir de la Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE EN LA TABLA 4. Hogares /4.1. Número medio de habitantes por hogar para el municipio de Lepe, como 3,08, lo que significa que si consideramos la suma de viviendas en mal estado y deficientes, 190

viviendas con necesidad de rehabilitación, **585 personas son las afectadas.**

Una de las problemáticas que arroja la información es que en función de cómo realices el acceso a los datos, arroja una información u otra.

Para considerar el acceso a la fuente por municipio y no desagregado a sección censal consultamos la siguiente tabla del IECA,

Estado de conservación del edificio				
Ruinoso	Malo	Con alguna deficiencia	Bueno	TOTAL
11	43	104	6.656	6.835*

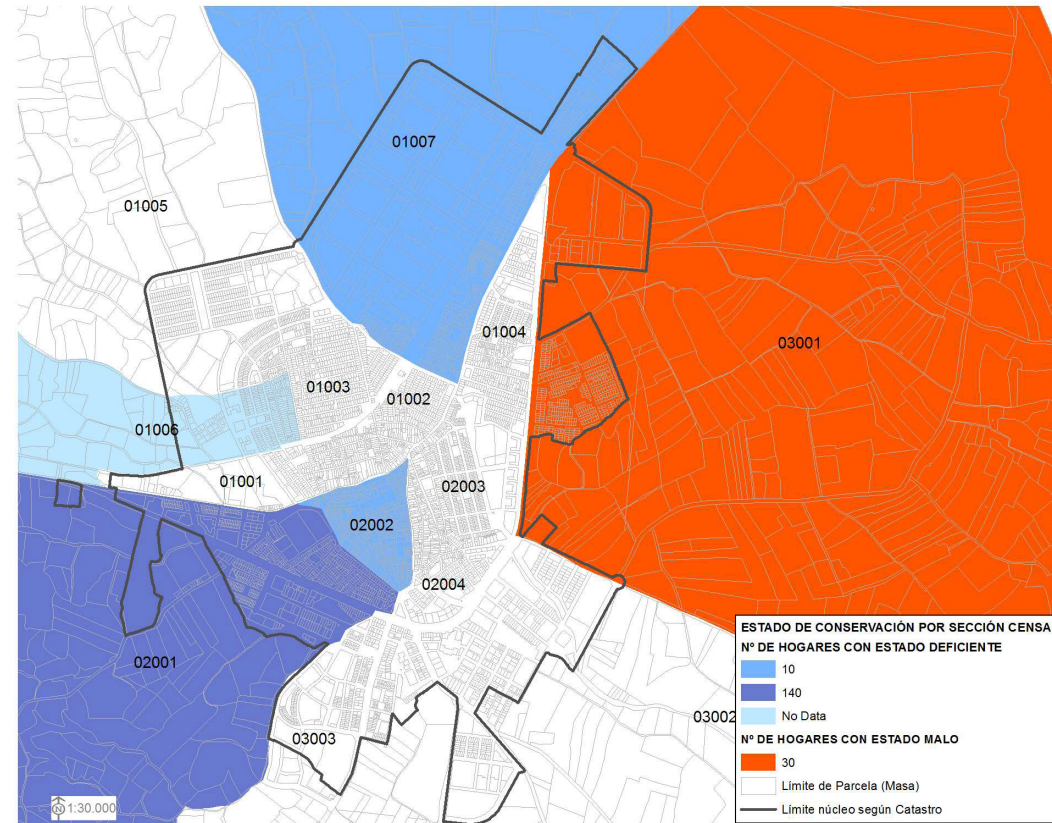
\*Número de edificios destinados a vivienda. 6.814

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011.

En ella presenta que los edificios en mal estado son 43 ( en la anterior el dato era 30 y contenía error elevado de muestreo\*). Aquí añade una categoría nueva que es ruinoso, arrojando el dato de que existen 11 viviendas en este estado de conservación.

Con alguna deficiencia arroja 104 viviendas frente a las 160 de la tabla anterior.

En este caso, estaría afectadas por viviendas en estado de conservación ruinoso, 34, por viviendas en mal estado 132,44 personas y por edificios con alguna deficiencia , 320.



**MAPA 21:** Estado de conservación por sección censal núcleo principal de Lepe. Estado deficiente y malo.

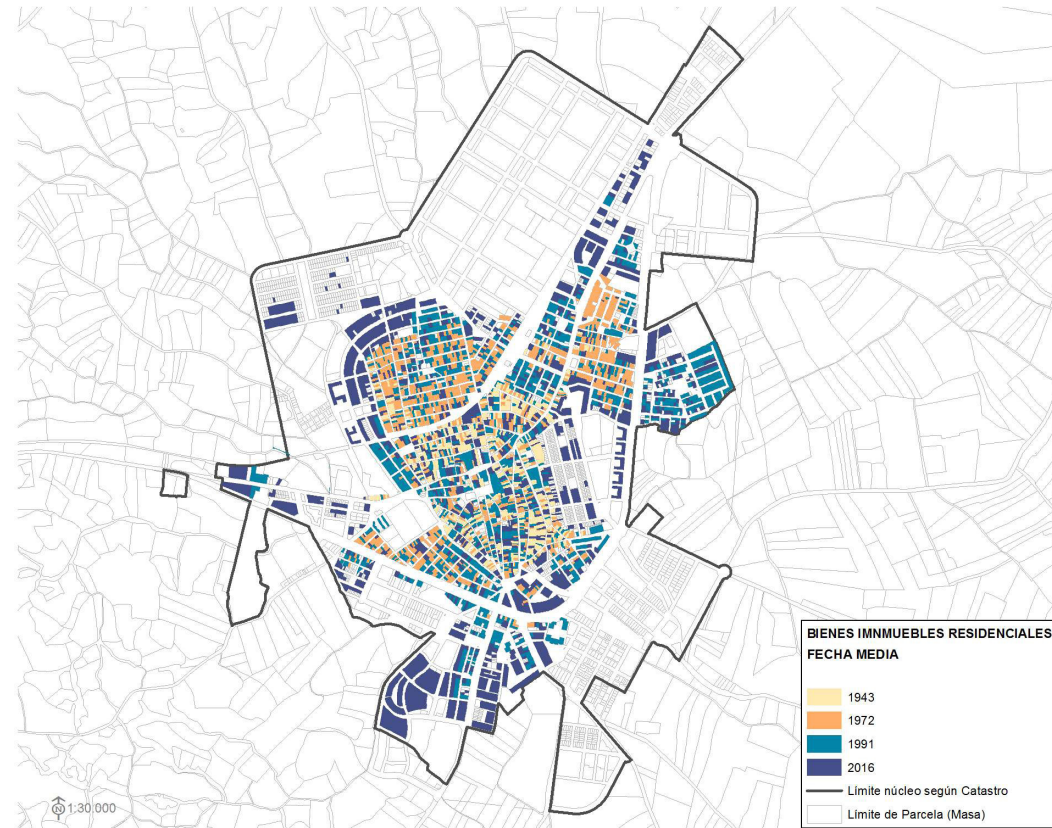
A continuación se incorpora el cuadro por periodos decenales y el estado de conservación, y número de viviendas:

Edificios por fecha de construcción y estado de conservación												
Estado conservación	Año de construcción (edificios principal o exclusivamente a viviendas)											Total
	Ant. 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	*No vvda	
	Total	121	96	185	166	372	961	857	1.171	2.209	676	
*No destinado a vvda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21
Ruinoso	-	1	2	-	1	5	2	-	-	-	-	11
Malo	5	4	6	4	3	5	2	-	13	1	-	43
Alguna deficiencia	20	14	16	9	10	11	12	3	3	6	-	104
Bueno	96	77	161	153	358	940	841	1.168	2.193	669	-	6.656

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011.

El número de **viviendas con más de 50 años** (anteriores a 1.970) suman un **total de 1.901** cuyo estado de conservación es:

Edificios con más de 50 años	Ruinoso	9
	Malo	27
	Alguna deficiencia	80
1.901 viviendas	Bueno	1785



El número de **viviendas construidas con anterioridad a 1981** suman un total de **2.758 viviendas** cuyo estado de conservación es:

Edificios anteriores a 1.981  2.758 viviendas	Ruinoso	11
	Malo	29
	Alguna deficiencia	92
	Bueno	2.626

Destaca el estado de conservación catalogado como malo en el periodo de construcción entre 1991 y 2001.

**MAPA 22:** Edad de la edificación. Bienes inmuebles residenciales, fecha media. Núcleo de Lepe

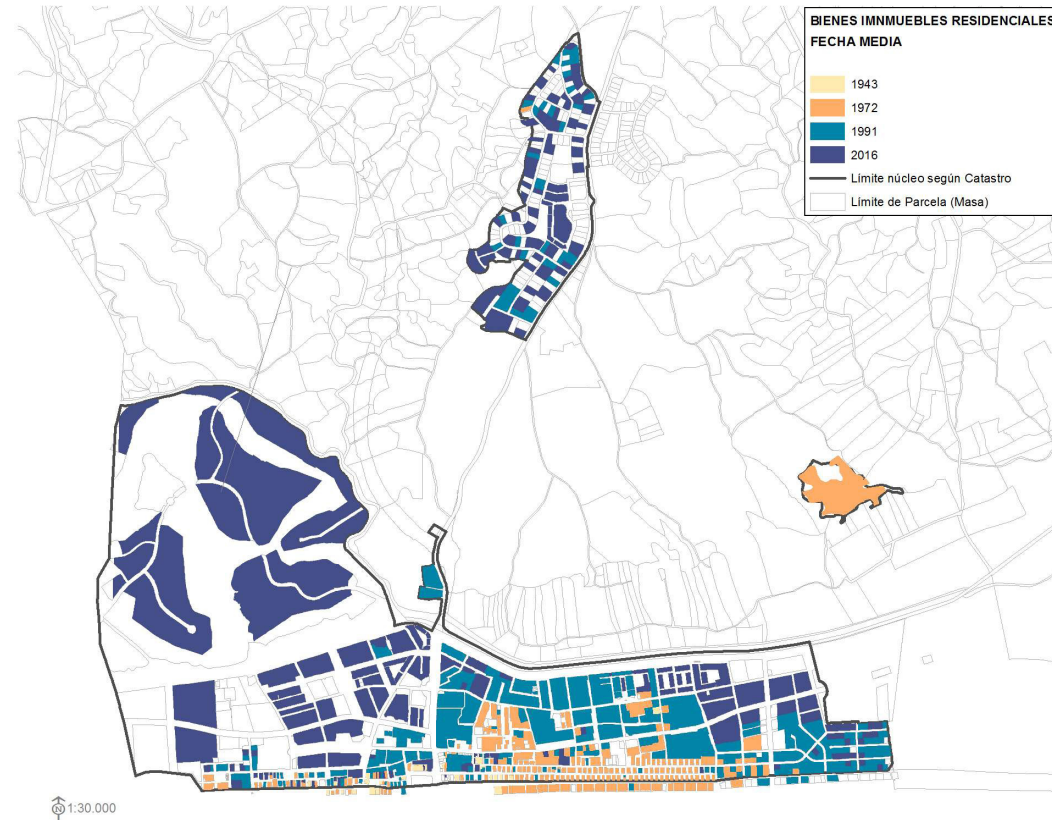
Se incorpora a continuación los datos relativos a las **viviendas familiares principales por fecha de construcción en grupos decenales** del Censo de Población y vivienda de 2011 elaborado por el INE.

Año de construcción del edificio											
No consta	Antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	TOTAL
124	-	-	133	-	328	1.266	899	1.432	2.709	1.472	8.612
					2.626						

Y a continuación se establece la relación de información de Catastro relativa a la calidad de los bienes inmuebles que arroja una información más actualizada que el censo de 2011, pues aporta datos referidos a enero de cada año, incorporamos los de 2016. La fuente es el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, dirección General del Catastro.

La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de construcción media y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1), calidad constructiva.

Bienes inmuebles según calidad constructiva. Mes de enero 2016											
+ calidad			media	calidad -							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	No consta	TOTAL	
0	5	290	13.786	10.430	2.051	1.278	493	221	2.048	30.602	



**MAPA 23:** Edad de la edificación. Bienes inmuebles residenciales, fecha media. Núcleos zona sur.

**b) Espacios habitables en una vivienda:** Nº de viviendas

El número de habitaciones por vivienda arroja la información que a continuación se relaciona con la superficie de la vivienda, y así se detecta posibles casos que puedan generar situaciones de hacinamiento y que puedan requerir atención de necesidad de permuta o cambio de vivienda.

Los servicios sociales refieren que han realizado ya permutas de viviendas en casos de necesidad de cambio entre las viviendas públicas que son de gestión municipal en relación al cambio de necesidades de las personas vecinas.

La vivienda mayoritaria del municipio contiene más de 5 habitaciones. Las viviendas de un dormitorio presentan errores altos de muestreo y refieren 30 unidades, las de dos habitaciones ascienden a 285.

Número de habitaciones									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
8.610	30*	285	1.195	1.580	3.480	1.515	345	120	60
	30*	285	1.195	1.580			5.520		

Las celdas marcadas con \* pueden contener errores elevados de muestreo.

Elaboración propia a partir de la explotación de tablas del Censo de Población y Vivienda de 2011, INE

Si consultamos los datos arrojados por sección censal destaca que la información solo contempla datos de 3, 4, 5 y 6 habitaciones por lo que no pueden estimarse los casos más graves de potencial hacinamiento en viviendas de 1 y 2 habitaciones.

Las viviendas de 3 habitaciones se concentran especialmente en el distrito 2 sección 1 con 190 viviendas así como en el distrito 3 sección 003 con 150 viviendas.

**c) Accesibilidad:** Edificios sin ascensor con más de 3 alturas . Nº de edificios

En el apartado 4.1.2.1 se estableció el estudio relativo a accesibilidad. Se incorpora a modo resumen la tabla relativa a edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor. Fuente: Censo 2011 (Edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas):

Edificios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más	TOTAL
con ascensor	-	10	29	62	64	21	12	12	2	9	221
sin ascensor	2.131	3.953	444	28	29	6	2	-	-	-	6.593
sin ascensor más de tres alturas				509 edificios			7.72%			% sobre las viviendas sin ascensor	

Los edificios destinados a viviendas sin ascensor suponen 6.593 sobre los 6.814 totales. De ellos, **509 son edificios sin ascensor de más de tres plantas**, lo que supone un 7.72%

**d) Detección de Infravivienda:**

**d.1)** Como se ha adelantado en el punto 4.1.2.2, en Lepe se encuentra una gran cantidad de unidades de la categoría **vivienda inadecuada**<sup>8</sup> personas que viven en alojamientos no convencio-

<sup>8</sup> Clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin hogar")

nales: chabolas y estructuras temporales.

Para establecer la información los servicios sociales municipales han facilitado al equipo redactor el llamado “Estudio sobre los asentamientos chabolistas”<sup>9</sup>.

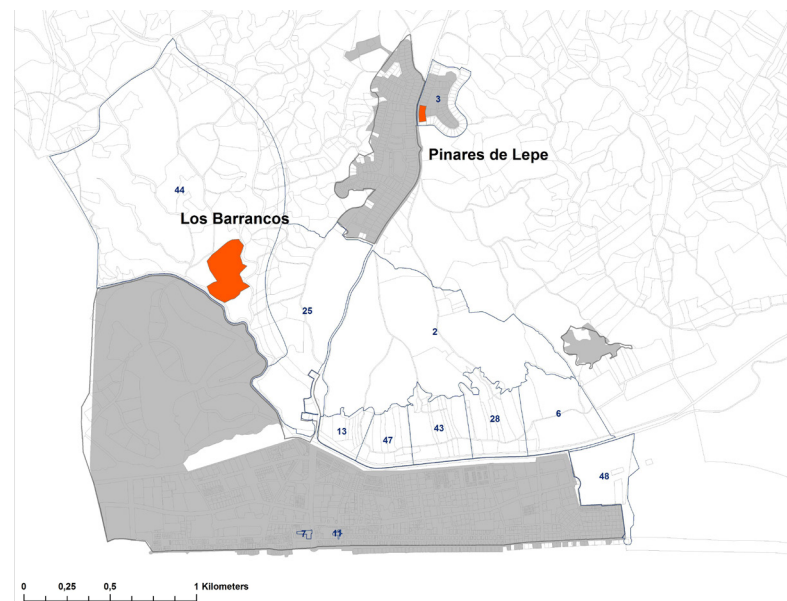
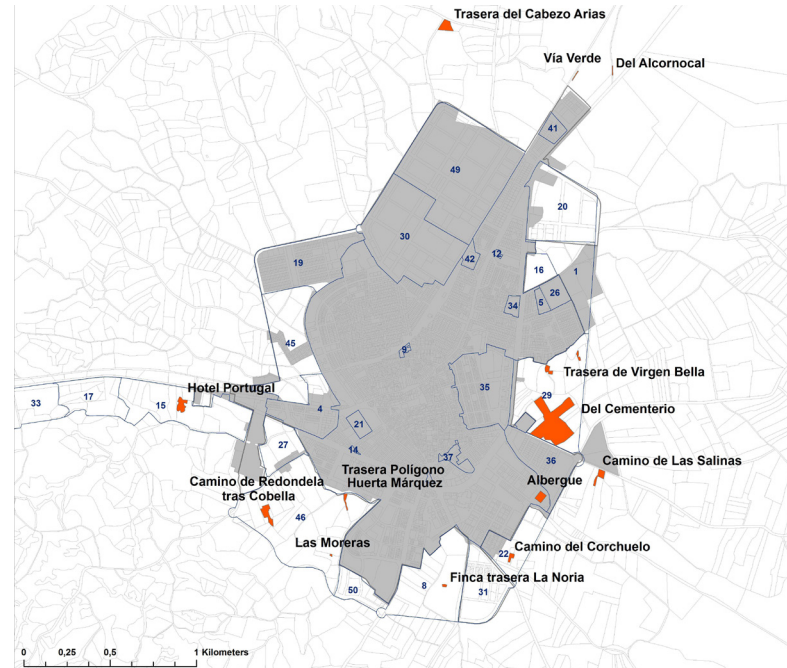
La problemática de personas que ocupan estas viviendas inadecuadas es de perfil migrantes, que no están recogidas como demandantes de vivienda pública aunque representan un volumen alto de personas con necesidad habitacional en el municipio.

El estudio data del año 2016, donde se pueden consultar se han obtenido los siguientes resultados sobre tipos de viviendas, número de habitantes y edad media mayoritaria:

<b>Vivienda inadecuada</b>	<b>Chabolas</b>	481
	<b>Almacenes de campo</b>	5
	<b>Cuadras de animales</b>	12
	<b>Albergue municipal (edificio inacabado)</b>	1
<b>Habitantes</b>	de 19 a 45 años (77%)	

En el ANEXO III-planos, se incorpora la situación de la infravivienda en el municipio de Lepe. A continuación, de manera esquemática y acompañado de la tabla extraída del mismo estudio sobre asentamientos chabolistas, se recoge el número de asentamientos y los habitantes que existe en cada zona (mapas 24 y 25).

La zona más poblada es el asentamiento del cementerio con una población de 569 personas en 370 chabolas al que conti-  
 9\_“Estudio sobre los asentamientos chabolistas” Equipo de Coordinación: Ayuntamiento de Lepe: D. Mustapha El Kaddouri. Coordinador del servicio de inmigración de los Servicios Sociales y Fundación Europea para la Cooperación Norte – Sur “FECONS”: Mónica Montaña Garcés. Coordinadora.



**Leyenda**

- Infravivienda
- Áreas de Desarrollo
- Límite Parcela Catastral
- Límite núcleo según Catastro

**MAPA 24:** Localización de la infravivienda. Núcleo de Lepe. Detalle ANEXO III.

**MAPA 25:** Localización de la infravivienda. Otros núcleos. Detalle ANEXO III.

nua el asentamiento de Cobella con 40 chabolas y 50 personas habitándolas. Los almacenes corresponden a Huerta Márquez, donde también se encuentran 15 chabolas y un total de 50 personas viviendo, nave en camino de la Salina que corresponden dos almacenes donde viven 20 personas, Hotel Portugal, con 29 chabolas y un almacén con 43 personas, y la urbanización Virgen Bella con dos chabolas y un almacén donde existen 15 personas.

Tabla número de asentamientos y habitantes			
Nº	Asentamientos/ Zonas	Nº Chabolas	Nº Hab.
1	Cementerio_Zona 1	105	156
	Cementerio_Zona 2	95	139
	Cementerio_Zona 3	77	94
	Cementerio_Zona 4	93	180
2	Huerta Márquez	15+almacén	50
3	Cobella	40	50
4	Hotel Portugal	29 y 1 almacén	43
5	Albergue	Edificio	24
6	Los Barrancos	6	21
7	Pinares de Lepe	5	12
8	Corchuelo	12 cuadras	22
9	Nave en camino de la Salina	2 almacén	20
10	Urbanización Virgen Bella	2 y 1 almacén	15
11	Alcornocal	9	11
12	Vía Verde	5	7
<b>TOTAL</b>		<b>540</b>	<b>844</b>

La **tipología de las unidades chabolistas** aunque presentan elementos comunes en los materiales utilizados (plásticos, palets, desechos materiales y de mobiliario) difiere en su construcción y distribución espacial según los países de origen de las personas que lo habitan y la zona dónde se encuentren asentados.

A nivel de **instalaciones, se puede generalizar la falta de infraestructura sanitaria, eléctrica y de agua potable, y malas condiciones de higiene y salubridad.**

La mitad de la población que vive en estos asentamientos cobra unos 125€/mes, un 25% sobrevive con 41,66€, un 10% alcanza los 375€ y sólo menos del 2% llega a 625€/mes de promedio. Además, un 3% (el mismo porcentaje de personas que no cuentan con papeles) no tienen ningún ingreso al año, encontrándose en total vulnerabilidad.

La grave situación de este colectivo, hace necesaria intervenciones concretas a nivel de vivienda. Este PMVS en su apartado de programas de actuación, define programas de actuación para solventar la situación, darle una vida digna a los migrantes y hacer desaparecer las infraviviendas (ver programa de actuación A.V.1\_ Lepe-Hábitat).

**d.2)** Como también se indicaba en el punto 4.1.2.2, hay otro colectivo vulnerable que habita en la categoría vivienda insegura<sup>10</sup> **situación de inseguridad jurídica.** Se trata de las personas vecinas que viven en situación de ocupación e impagos de vivienda pública.

Con estos colectivos el Ayuntamiento trabaja mano a mano para solventar su estado de vulnerabilidad, y mediando cuando es necesario con privados y bancos para conseguir en cada situación una solución adecuada, como el alquiler social. Estas

<sup>10</sup>Clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin hogar")

actuaciones también se tratan en el programa de actuación que posteriormente se expone en este documento.

**tabla resumen)** A modo de resumen de los puntos anteriores, se incorpora la tabla Aspectos Físicos, del Anexo I.2 de este PMVS (INE 2011):

TABLA ASPECTOS FÍSICOS		[ANEXO_ I.2.1]	
Anti-güedad y estado de conservación	nº viviendas totales	19.266	
	nº viv. más de 50 años (anteriores a 1971)	2.565	
	nº viviendas anteriores a 1981	4.520	
Superficie y programa	m <sup>2</sup>		nº dormitorios
	<31 m <sup>2</sup>	10*	1 30
	30-45 m <sup>2</sup>	95*	2 285
	46-60 m <sup>2</sup>	555	3 1.195
	61-75 m <sup>2</sup>	1.430	4 1.580
	76-90 m <sup>2</sup>	2.360	>4 5.520
	91-105 m <sup>2</sup>	1.600	
>106 m <sup>2</sup>	2.560		

		princi- pales	secun- darias	vacías
Accesi- bilidad	accesible	6.540	5.330	1.135
	nº viviendas no accesible	1.950	3.830	220
	no consta	125	40*	100
	nº edificios sin ascensor 3 o + plantas (B+2)		1.515	
	nº viviendas sin ascensor 3 o+ plantas (B+2)		4.070	
	B+2	2.240	B+4	670
B+3	535	B+5	440	
		B+6	185	
infravi- vienda	Total	499		
	Chavolas	481		
	Almacenes de campo	5		
	Edificios destinados a viviendas por estado del edificio (SIMA 2011)			
	Cuadras de animales	12		
	Albergue municipal	1		
	Alguna deficiencia	104		
	Malo	43		
	Ruinoso	11		
	Estado de la edificación (INE 2011)			
Malo	30			
Deficiente	125			

(1) Estudio sobre asentamientos chabolistas 2016, Servicio de Inmigración de los Servicios Sociales Ayuntamiento de Lepe. EL número facilitado se corresponde al sumatorio de unidades de vivienda en chabola 481 más otras edificaciones utilizadas: 5 almacenes de campo, 12 cuadras de animales y 1 edificio inacabado del albergue municipal

## 4.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS:

### a) La titularidad pública o privada. Nº de viviendas

El parque de viviendas municipal de Lepe cuenta con el siguiente número de viviendas:

- las viviendas de titularidad públicas ascienden a 288 de las cuales 144 son municipales y 174 de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía perteneciente a la Consejería de fomento y vivienda. Esto supone que actualmente el porcentaje de vivienda pública sobre el total de viviendas principales existentes, 8.612 viv., representa un 3,34%.

El parque de vivienda privada municipal, correspondiente a la considerada como vivienda principal es de 8.324.

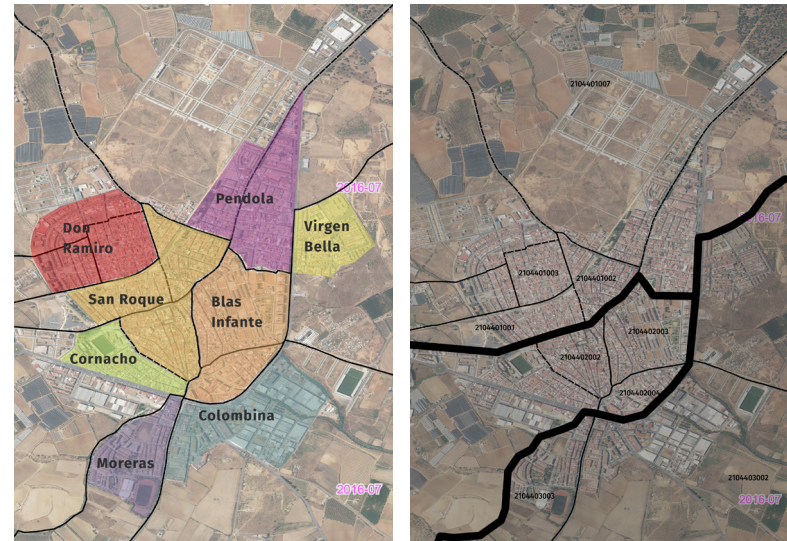
<b>Total de viviendas en Lepe</b>	8.612
<b>Viviendas de titularidad privada</b>	8.324
<b>Viviendas de titularidad pública</b>	288
	<b>Municipales</b> 144
	<b>Junta de Andalucía (AVRA)</b> 174

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011. De Informe de AVRA y urbanismo DE Lepe

### b) Régimen de tenencia. Nº de viviendas

En relación al parque de vivienda, según el Censo población y vivienda 2011 que elabora el Instituto Nacional de Estadística, el régimen de tenencia tiene la siguiente composición:

nº total de viviendas principales		8.612	%
<b>Régimen de tenencia</b>	Al menos un miembro es arrendatario de toda o parte de la vivienda	1.200	13.9
	Al menos un miembro es propietario de la vivienda	6.690	77.7
(agregado)	Otro régimen de tenencia	725	
	Total	8.610	-
			%
<b>Régimen de tenencia</b>	<b>En propiedad</b>	7.415	
	por herencia o donación	575	6.7
	compra, totalmente pagada	2.535	29.4
	compra, pagos pendientes (hipotecas)	3.580	41.6
	Otra forma	530	
(detalle)	Cedida gratis o a bajo precio	195	
<b>En alquiler</b>		1.200	13.9



### Esquemas

Zonificación barrios núcleo principal de Lepe

Zonificación secciones censales núcleo de Lepe

Se observa que la mayoría de las viviendas principales tienen un régimen de tenencia de propiedad.

Conocer la distribución en el territorio, según régimen de tenencia de las viviendas, presenta cierta dificultad por falta de datos de algunas secciones censales.

No consta la sección censal 004 del distrito 3 que corresponde a los desarrollos turísticos, así mismo también faltan los datos de la sección 001 del distrito 3, que corresponde al barrio de Virgen Bella. Tampoco hay datos de la sección 004 del distrito 2 correspondiente al sur del barrio Blas Infante. Del distrito 1 no aparecen datos de la sección 005, 006 y 007.

Régimen de tenencia (detalle)		[nº de viviendas]						
Distrito	Sección censal	Total	Alquilada	Propia por herencia o donación	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Otra forma	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)
	<b>Total</b>	<b>6010</b>	<b>820</b>	<b>455</b>	<b>1965</b>	<b>2280</b>	<b>405</b>	<b>85</b>
1	004	775	130	25*	180	365	65*	15*
	003	670	10*	40*	405	175	40*	0
	002	425	0	65	275	65	20*	0
	001	470	115*	10*	165	140	30*	10*
2	003	970	35*	80	185	620	20*	30*
	002	825	270	155	200	135	40*	25*
	001	605	100*	30*	220	230	30*	0
3	003	765	115*	0	165	370	120	0
	002	495	45*	50*	170	185	40*	0

**c) Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas).  
Nº de viviendas**

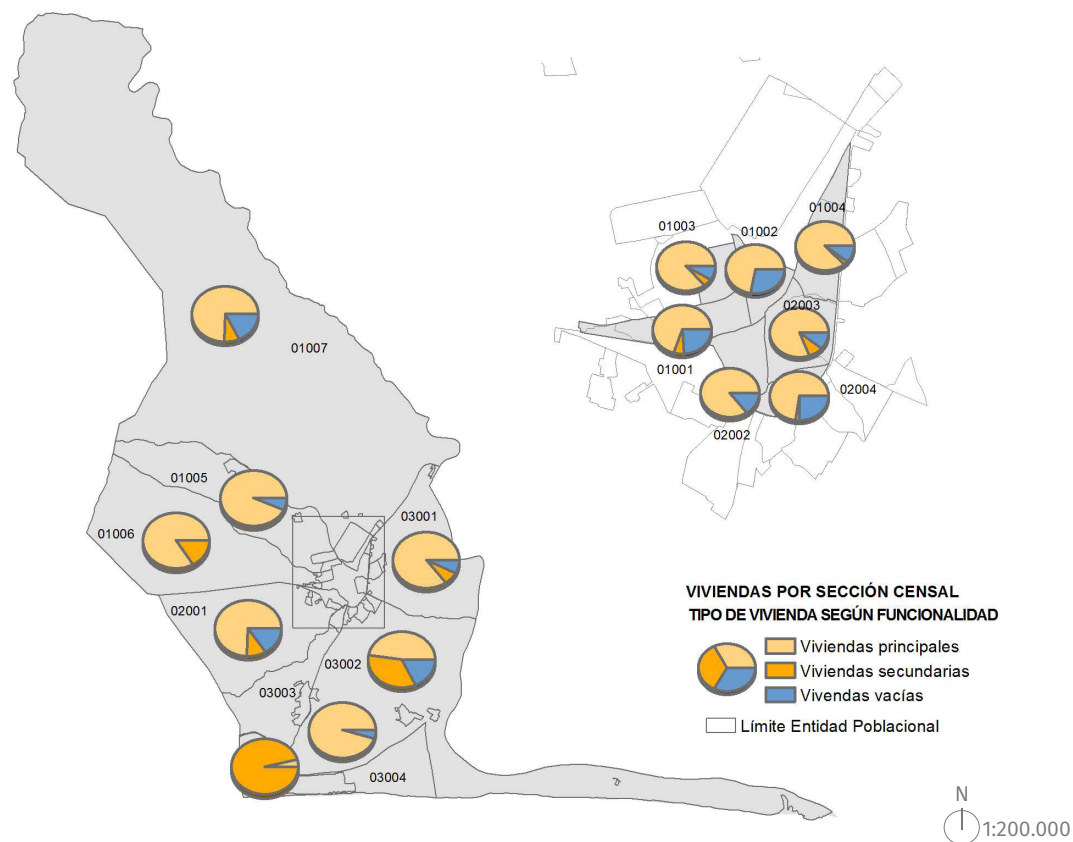
El número total de viviendas del municipio de Lepe según el Censo de población y viviendas del INE a 2011 es de 19.266. El tipo de viviendas se reparte en 8.612 viviendas principales y 10.654 no principales, las cuales se dividen en 9.200 viviendas secundarias y 1.454 vacías.

Destaca el carácter turístico del municipio ya que el tipo de vivienda secundaria representa un 47.75% del total frente al 44,7% que representan las viviendas principales.

Viviendas familiares principales y no principales por tipo			
Total	Principales	No principales	
		Secundarias	Vacías
19.266*	8.612	9.200	1.454
100%	44.7%	47.75%	7.54%

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011.

Las viviendas por tipología y por sección censal arrojan la siguiente tabla:



**MAPA 26:** Distribución de las viviendas en el término municipal. Viviendas por sección censal. Tipo de vivienda

Distrito	Secc. censal	nº viv.	viv. ppales	viv. secund	viv. vacías
1	001	675	470	45	160
	002	590	425	0	165
	003	770	670	35	65
	004	890	775	20	90
	005	475	445	0	30
	006	450	380	70	0
	007	640	480	55	110
2	001	820	605	85	125
	002	960	825	0	135
	003	1195	970	100	120
	004	785	570	20	195
3	001	505	435	35	35
	002	1035	495	360	180
	003	805	765	0	35
	004	8675	295	8.370	10

EL resumen de tipo de viviendas por distrito, nos permite constatar que el distrito 3 sección 004 concentra el mayor número de vivienda secundaria, 8.765 , correspondiente a La Antilla e Isla Antilla.

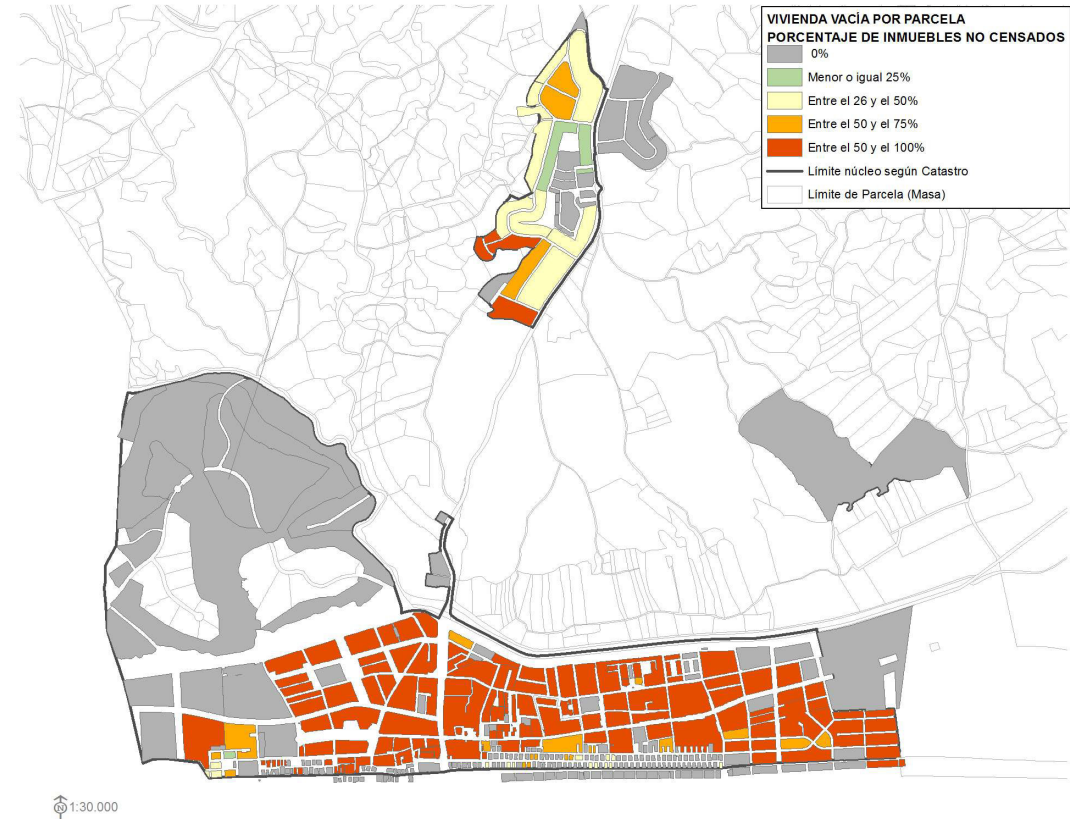
Distrito	Total	viv. ppales	Viv. secund	viv. vacías
1	4490	3645	225	620
2	3760	2970	205	575
3	11020	1990	8765	260
<b>total</b>		8605	9195	1455

La distribución en el núcleo principal de Lepe ( mapa 26) permite destacar donde se da la distribución mayor de vivienda vacía, donde destacan la sección 002 del distrito 1, que corresponde al barrio de San Roque en su zona alta y en la seccion 004 del distrito 2 correspondiente a la zona sur del barrio de Blas Infante.

### 4.2.3. VIVIENDAS DESHABITADAS

Se establecen dos líneas de aproximación a la cuestión de vivienda vacía en el municipio de Lepe para tratar de establecer un análisis lo más aproximado posible a la realidad. Se explotan dos fuentes principales, los datos de padrón facilitados por el municipio a 2018 y los datos del Censo de población y vivienda del INE de 2011

a) Según explotación de los **datos de padrón** facilitados por el Ayuntamiento (2018)



A partir de los datos facilitados por el Ayuntamiento de padrón, se han elaborados una aproximación por parcela del porcentaje de vivienda vacía en el parque de vivienda existente considerando los inmuebles no censados.

Existe un problema con los datos facilitados de registros de censo : desfase de actualización entre los datos de catastro relativo a las viviendas con personas censadas y el censo, así como errores (por la falta de normalización de las direcciones postales) en la localización geográfica de los registros de censo , por lo que la información aportada es una aproximación de la realidad.

**MAPA 27:** Vivienda vacía por parcela. Porcentaje de inmuebles no censados. Núcleo principal de Lepe. Fuente padrón municipal

**MAPA 28:** Vivienda vacía por parcela. Porcentaje de inmuebles no censados. Otros núcleos. Fuente padrón municipal

Hay un error destacado que podrá observarse en las zonas de desarrollo turístico ( solo aparecen datos de la zona de La Antilla) de altos porcentajes de inmuebles no censadas (mapa 28), que aparecen debido a su condición de segunda residencia, sin ser por tanto el lugar en el que están censadas las personas que la habitan.

La aproximación de vivienda vacía por parcela en el núcleo de Lepe ( mapa 27), arroja las zonas susceptibles de alojar inmuebles vacíos.

Destacan varias parcelas en la zona central del pueblo. Existe una parcela de grandes proporciones en el barrio de San Roque, así como en las Moreras y Blas infante.

**b) Aproximación según explotación tablas Censo Población y viviendas elaboradas por el INE ( 2011)**

El INE en su glosario describe una vivienda vacía como:

*Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.*

El número total de viviendas del municipio de Lepe según el Censo de población y viviendas del INE a 2011 es de 19.266 ( principales y no principales) de las cuales 1.454 están vacías, lo que supone un 7,54% del total.

Viviendas familiares principales y no principales por tipo			
Total	Principales	No principales	
		Secundarias	Vacías
19.266*	8.612	9.200	1.454
100%	44.7%	47.75%	7.54%

A continuación vemos la distribución en el territorio que arroja la explotación de los datos asociados a sección censal:

Distrito	Sección	Nº viv total	Nº viv. principales	Nº viv. vacías
1	Total	19265	8610	1455
	005	475	445	30
	001	675	470	160
	002	590	425	165
	007	640	480	110
	003	770	670	65
	004	890	775	90
2	006	450	380	0
	001	820	605	125
	002	960	825	135
	004	785	570	195
3	003	1195	970	120
	004	8675	295	10
	003	805	765	35
	001	505	435	35
	002	1035	495	180

Las viviendas vacías se encuentran distribuidas en el término municipal concentrándose en los distritos 1 y 2 que corresponden al núcleo principal de Lepe.

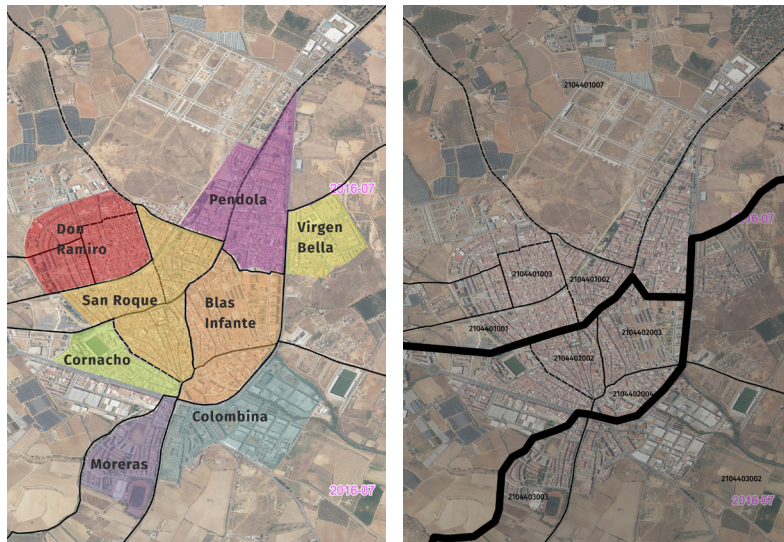
Destacan las secciones censales 1, 2 y 7 del distrito 1, en el Barrio de San Roque y la zona norte del núcleo. Les corresponden respectivamente un número de viviendas vacías de 160, 165 y 110.

En el distrito 2 en todas las secciones censales aparecen más de 120 viviendas vacías. Corresponde al Barrio de San Roque en su zona sur 135 viviendas, al barrio de Blas Infante que corresponden la secciones censales 003 y 004 se encuentran 315 viviendas vacías y a la zona de El Cornacho 120.

#### Esquemas

Zonificación barrios núcleo principal de Lepe

Zonificación secciones censales núcleo de Lepe



#### 4.2.4. VIVIENDA PÚBLICA.

A continuación, se desglosa el inventario del Parque Público de vivienda de Lepe, atendiendo a su estado de conservación, ocupación, régimen de tenencia, tipología, año de construcción y año de reforma.

Las viviendas de titularidad públicas ascienden a 288 de las cuales 144 son municipales y 174 de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía perteneciente a la Consejería de fomento y vivienda. Esto supone que actualmente el porcentaje de vivienda pública sobre el total de viviendas principales existentes, 8.612 viv., representa un 3,34%. (ver apartado 4.2.2 a)

<b>Total de viviendas principales en Lepe</b>	8.612
<b>Viviendas de titularidad pública</b>	288
<b>Municipales</b>	144
<b>Junta de Andalucía (AVRA)</b>	174

Fte: Información estadística relevante para la política municipal de vivienda. Huelva. IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas INE, 2011. De Informe de AVRA y urbanismo DE Lepe

a) De las viviendas de promoción públicas, en la siguiente tabla, se inscriben las viviendas de titularidad municipal:

Dirección	Nº viv.	Régimen	Tipología	Año construido	Año reforma
C/Matalascañas y Rompido	30		Plurifamiliar		
C/Umbria, portal, matalascañas	70		Plurifamiliar	2002	NO
C/concordia 2	1		Unifamiliar	1987	NO
C/concordia 4	1		Unifamiliar	1975	NO
C/concordia 6	1		Unifamiliar		2006
C/concordia 8	1		Unifamiliar	1952	
C/concordia 10	1		Unifamiliar		2011
C/carmen 9	1	Arrendamiento	Unifamiliar		2012
C/carmen 7	1		Unifamiliar	1956	2007
C/carmen 5	1		Unifamiliar		2012
C/carmen 3	1		Unifamiliar	1966	
C/carmen 1	1		Unifamiliar	1987	2007
C/rio jucar 2	1		Unifamiliar		2006
C/carmen 6	1		Unifamiliar	1971	2000
C/carmen 2	1		Unifamiliar		2010
C/los Cantaritos 5	1		Unifamiliar	1960	2012
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>				

b) Las viviendas de propiedad de AVRA, Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, EPSA, Empresa Pública de Suelo de Andalucía, según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de datos de la Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía, son las siguientes:

#### Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica\_2016

Lepe

VPP	VPA	CV_AD
173	0	1

considerándose:

**VPP (viviendas de promoción pública)** Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

**VPA (viviendas de promoción autonómica)** Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

**CV y AD (compraventa y acceso diferido).** Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

Según, técnicos municipales y de la consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía las viviendas de propiedad de AVRA actuales en el municipio de Lepe son las siguientes:

Dirección	Nº Viv.	Régimen	Tipología	Estado conservación
Calle Las Cumbres y Calle Bella González Martín (La Antilla)	6		unifamiliar	buen estado
Calle Las Cumbres y Calle Bella González Martín (La Antilla)	12		unifamiliar	buen estado
<b>Calle Hernán Cortes, Calle Río Ter</b>	<b>14</b>	Arrendamiento	<b>unifamiliar</b>	<b>necesita reforma</b>
Calle Arrecife, Calle Gomera	39		plurifamiliar	buen estado
Plaza Santa Ana	24		plurifamiliar	necesita reforma
Calle Playa San Miguel	19		unifamiliar	buen estado
Plaza de los Acebuches	40		plurifamiliar	necesita reforma
Calle Chile	20		plurifamiliar	reformada 2016
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>			

están pagando la cuota establecida que asciende a 30€, 45€ y 60€ euros (1, 2 y más de dos dormitorios).

Del parque de vivienda pública de la agencia andaluza, AVRA están en un buen estado de conservación, de las 174 viviendas 96, que supone un 55%. Las viviendas que necesitan reformas son: 24 viviendas en la Plaza Santa Ana de tipología plurifamiliar, 14 viviendas en la calle Hernán Cortés y Río ter de tipología unifamiliar y 40 viviendas en la Plaza de los Acebuches de tipología plurifamiliar.

A modo de conclusión, se indica que el total de las viviendas públicas existentes en Lepe son 288 viviendas y régimen de tenencia es arrendamiento. Los servicios sociales locales mantienen que en la mayoría de las viviendas municipales los inquilinos no

## 4.2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

### a) Mercado de vivienda

Para la evolución reciente del mercado de vivienda se procura analizar distintas fuentes. A continuación, se expone la información disponible en organismos públicos.

Se considera interesante incorporar también los datos de municipios del entorno, Ayamonte, Isla Cristina y Cartaya, municipios que comparten con la situación de Lepe su condición de zona turística con vivienda predominante de segunda residencia. Se incorpora o un apartado específico relativo a la vivienda protegida.

#### a.1/Transacciones inmobiliarias (total)

		Año									
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Municipio	Lepe	770	736	529	371	364	275	358	230	251	266
	Ayamonte	1.704	1.026	797	598	597	753	609	354	437	468
	Cartaya	450	621	334	244	324	318	254	219	203	234
	Isla Cristina	784	829	446	301	282	226	228	330	266	263

Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se concreta la información sobre el municipio de

Lepe, desglosando en tipología de vivienda y las transacciones establecidas desde 2006 a 2015:

#### a.2/Transacciones inmobiliarias de vivienda libre

Municipio de Lepe / Año										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
766	726	510	363	359	269	355	229	249	264	

#### a.3/Transacciones inmobiliarias de vivienda protegida

Año										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
4	10	19	8	5	6	3	1	2	2	

#### a.4/Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva

Año										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
280	357	360	176	127	50	138	34	21	18	

#### a.5/Transacciones inmobiliarias de segunda mano

Año										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
490	379	169	195	237	225	220	196	230	248	

Fuente: Ministerio de Fomento

Imagen área de estudio, aproximación mercado inmobiliario plataforma

## Oferta inmobiliaria de venta y alquiler, aproximación

Sobre el mercado de vivienda actual se propone un análisis consultando una plataforma no oficial pero que pueda servir de aproximación. La fuente de consulta es Goolzoom que se describe como:

*[...]servicio que utiliza Google Maps como base para mostrar la cartografía que combina con información del Catastro y de SigPac para ofrecer información territorial de forma sencilla, Incorpora a su vez mapa de la oferta inmobiliaria de España, mapa de pisos y chalets, herramienta de análisis de precios y buscador de oferta inmobiliaria en España.*

La web es consultada a fecha 28 de febrero de 2018. Se considera importante distinguir los datos que se arrojen diferenciando la zona de desarrollo turístico del núcleo principal de la población, para tratar de minimizar en lo posible, la diferencia en acceso a la vivienda que puede haber por la diferencia de uso principal, en un caso residencial, en el otro segunda residencia y uso turrístico.

**Área de estudio.** Para el núcleo principal de Lepe se considera un radio de 1.32km desde el centro del núcleo principal de Lepe. Para el caso de La Antilla tomamos un radio de 1.62km en una aproximación hasta el límite del término municipal (imagen adjunta de los casos estudiados).

Se adjunta en Anexo el listado de base de datos que se ha extraído y analizado en donde se observa la siguiente información:



**Imagen A\_** área de estudio, aproximación mercado inmobiliario plataforma Goolzoom, núcleo principal Lepe. Radio 1.32km

**Imagen B\_** área de estudio, aproximación mercado inmobiliario plataforma Goolzoom, núcleo turístico La Antilla. Radio 1.75km

Oferta y mercado : Venta viviendas			
		precio medio	
	nº viv	viv	€/m <sup>2</sup>
<b>Lepe</b>	<b>50</b>	<b>90.320</b>	<b>958</b>
<b>La Antilla</b>	<b>100</b>	<b>151.502</b>	<b>1.965</b>

\*Fuente de consulta plataforma Goolzoom, 28 feb 2018 10:50h. Radio 1.32km desde centro de Lepe / 1.62km La Antilla.

## Venta

La media de superficie de las viviendas en venta en Lepe es de 95.9m<sup>2</sup> con 2,82 dormitorios y 1.52 baños, con un precio medio de 90.320€ lo que supone por m<sup>2</sup>, un precio medio de 958€/m<sup>2</sup>. En comparación, los datos que se arrojan en la zona de La Antilla donde disminuye la superficie de la vivienda en venta, siendo de 77.8m<sup>2</sup>, con una media de 2,50 dormitorios y 1.28 baños, y con un precio medio muy superior al dato de Lepe, ascendiendo a 151.502€ por vivienda y 1.965€/m<sup>2</sup> de media

	media				
	superficie m <sup>2</sup>	nº dormitorios	nº baños	precio medio vivienda	€/m <sup>2</sup>
<b>Lepe</b>	95.9 m <sup>2</sup>	2.82	1.52	90.320€	958€/m <sup>2</sup>
<b>La Antilla</b>	77.8 m <sup>2</sup>	2.5	1.28	151.502€	1.965€/m <sup>2</sup>

Para esta aproximación se han conseguido estudiar 50 casos en el territorio de Lepe que eran todos los disponibles y 100 en el caso de la zona turística de La Antilla.

## Alquiler

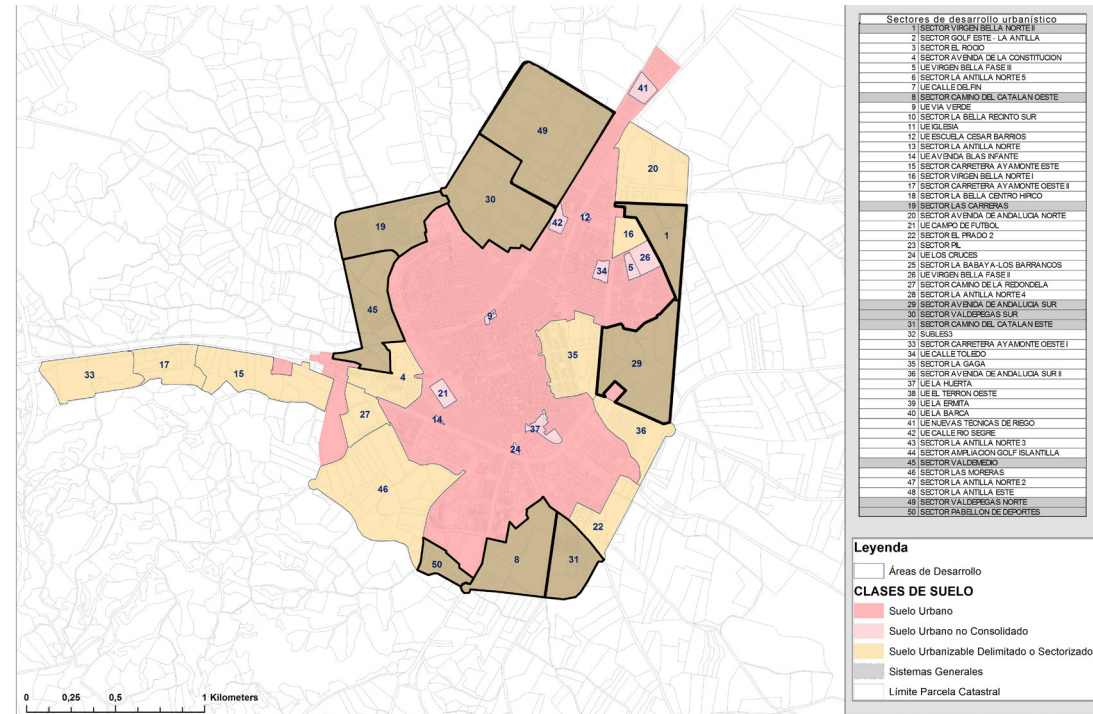
El número de **viviendas en alquiler** consultado en distintas inmobiliarias y portales inmobiliarios online arrojan unos datos que consideramos no dará una idea aproximada sobre la situación de disponibilidad de vivienda. En el portal goolzoom encontramos 13 resultados y en Idealistas 20. Son datos muy desvirtuados porque hacen relación al “área” de Lepe, sin posibilidad de filtrar los datos.

### 4.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

La capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación urbanística municipal responde a una Modificación nº9 del PGOU (diciembre 2017), relativa a la exención de viviendas protegidas en determinados sectores de suelo urbanizable del litoral y la articulación de medidas compensatorias en las que se contemplan los siguientes sectores de suelos de uso residencial para vivienda protegida.

El planeamiento urbano que se incorpora en los mapas de L Anejo III, contemplan vivienda protegida en los siguientes sectores urbanísticos (mapa 29).

nº sector	sector	manz/parc vpo	edif. destino vpo	nº vpo
19	Las carreras	7, 8, 9, 12 y 13	17.897 m <sup>2</sup>	222
45	Valdemedio	8, 9, 10, 11 y 12	18.405 m <sup>2</sup>	215
30	Valdepegas sur	10.1, 10.2, 11.1, 11.2	28.723 m <sup>2</sup>	298
49	Valdepegas norte	15, 16, 17, 18 y 19	39.472 m <sup>2</sup>	415
1	V. Bella norte II	10	10.114 m <sup>2</sup>	106
29	Avd. Andalucía sur I	15 a 22	15.694 m <sup>2</sup>	192
31	Cno catalán este	9	6.673 m <sup>2</sup>	63
8	Cno catalán oeste	10, 12 - 14, 20, 21, 26 y 30	19.512 m <sup>2</sup>	214
50	Pabellón deportes	1	4.449 m <sup>2</sup>	50
	Total		160.939 m <sup>2</sup>	1.775



Si se atiende a la demanda de vivienda protegida recogida anteriormente ( 140 inscripciones activas) los suelos destinados a vivienda protegida y el número de viviendas que contempla, 1.775 está muy por encima de la demanda actual. A este número también habría que sumarle:

- el número de viviendas que están en situación ilegal en viviendas públicas o privadas. Este dato no es concreto, y la actuación del municipio pasa por la mediación con los propietarios (privados o bancos) y una gestión adecuada con las de propiedad pública, para intentar legalizar cada caso en las propias viviendas ocupadas. Estos casos son los contemplados en el programa de actuación en la LA de vivienda.

**MAPA 29:** Esquema sobre parte mapa anexo planeamiento Urbanístico. Núcleo de Lepe. Clases de Suelo y sectores con vivienda protegida prevista.

El municipio no contempla la generación de alojamientos en suelos dotacionales o alojamientos transitorios por el momento (véase programa de actuación A.V.4\_ Alojamientos transitorios).

El parque de vivienda del municipio existente, cuenta con 9.200 viviendas de segunda residencia y 1.455 vacías ( del total de 19.265). Esto hace plantearse la posibilidad de utilizar ambos tipos de viviendas para casos como el de migrantes del sector agrario, situaciones muy vulnerables que podría resolverse con el reuso y puesta en carga de estas viviendas (véase programa de actuación A.V.1\_ Lepe- Hábitat).

También existen otras posibilidades, para habitar las viviendas vacías del territorio, incluso mejorándolas con pequeñas obras de rehabilitación que pudiesen necesitar (véase programa de actuación A.V.7-A.R.1\_ Aparecería Urbana Titulada).

Recordar en este punto la tabla resumen del apartado 4.1 del presente documento las proyecciones de habitantes y hogares para los próximos años :

Proyección de población y hogares	Habitantes* (Lepe)	Hogares**	
<b>actual año 2017</b>	26.931	8.612 Lepe (IECA_2011)	204.9
<b>proy. año 2020</b>	27.619	208.291	Provinciales
<b>proy. año 2025</b>	28.302	213.371	Nº de hogares según tipología de hogar**
<b>proy. año 2030</b>	28.996	218.260	

Fuentes: \* Habitantes IECA 2018 y \*\*Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035\_IECA

## 4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

No existe actualmente en el municipio un Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas, con información como la titularidad, superficies...

Esto será una cuestión que contemple la línea de propuesta sobre la articulación de la Oficina Municipal de Vivienda.

A continuación se recoge la relación, cuantificación y descripción de los sectores de suelo de uso residencial destinados a vivienda protegida. Se incluye también un apartado de los desarrollos que no son municipales pero si están contemplados.

### Vivienda de propiedad municipal destinados a viviendas protegidas

A continuación se relacionan los terrenos de propiedad municipal destinados a viviendas protegidas en función de cada sector.

### a.1) Vivienda de propiedad municipal destinados a viviendas protegidas, planeamiento aprobado

#### Sector 49\_VALDEPEGAS NORTE

**Descripción\***el planeamiento de desarrollo cuenta con aprobación definitiva por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 de julio de 2007, haciendo constar asimismo que el Proyecto de Reparcelación fue aprobado con fecha 28 de diciembre de 2007, documento éste en el que se definen, entre otras, las parcelas, calificadas como residenciales, destinadas a viviendas protegidas, en tipología plurifamiliar, ello con las características diferenciadas que se especifican a continuación:

Parc/Manz	Superficie	Tipología	Altura	Edif. (m²)	nº max viv.
19.1	1.477,00 m²	Plurifamiliar	4	3.614,00	38
19.2	1.477,00 m²	Plurifamiliar	4	3.614,00	38
<b>Subtotal</b>				7.228	76

\*Fuente: PGOU\_Modificación nº) del PGOU relativa a la exención de viviendas protegidas en determinados sectores de suelo urbanizable del litoral y ala articulación de medidas compensatoria.

#### Sector 31\_CAMINO DEL CATALÁN ESTE

**Descripción\***Las parcelas se ubican en el ámbito territorial del sector "Camino del Catalán Este" del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, contando el planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de febrero de 2006, significando asimismo que el Proyecto de Reparcelación fue aprobado con fecha 30 de noviembre de 2006, documento éste en el que se definen las parcelas, calificadas como residenciales, destinadas a viviendas protegidas, en tipología plurifamiliar, ello con las siguientes características diferenciadas

Parc/Manz	Superficie	Tipología	Altura	Edif. (m²)	nº max viv.
<sup>(1)</sup> P1 / M-9	1.963,00 m²	Plurifamiliar	4	4.831,00	46
P2 / M-9	748,00 m²	Plurifamiliar	4	1.842,00	17
<b>Subtotal</b>				6.673,00	63

(1) La parcela P1 proviene de la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento objetivo del sector, cesión que se entiende del suelo urbanizado y libre de cargas, mientras que la parcela P2 se deriva de la condición de propietario que ostenta el Ayuntamiento en el ámbito territorial, teniendo la misma una carga urbanística de 97.437,40 €.

### Sector 30\_VALDEPEGAS SUR

**Descripción\***En el sector Valdepegas Sur, con el instrumento de planeamiento de desarrollo y reparcelación aprobados, se disponen las siguientes parcelas lucrativas municipales:

Parc/Manz	Superficie	Tipología	Altura	Edif. (m <sup>2</sup> )	nº max viv.
7.2	5.563,70 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	2	3.210,00	32
9.1	4.899,97 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	2	3.000,95	30
11.2.2	1.353,08	Plurifamiliar	4	3.430,58	36
11.2.3	399,63	Plurifamiliar	4	1.013,22	10
<b>Subtotal</b>				10.654,75	108

### a.2) Vivienda de propiedad municipal destinados a viviendas protegidas, planeamiento pendiente de aprobación

#### Sector 8\_CAMINO DEL CATALÁN OESTE

**Descripción\***significar que el desarrollo del resto de sectores residenciales contemplados en el Plan General supondrá un notable incremento de la disponibilidad de suelo de titularidad municipal con destino a vivienda protegida. En esta línea, significar la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del sector CAMINO DEL CATALÁN OESTE, de fecha 28 de abril de 2011, pendiente de ratificación e inscripción, donde se adjudican al Ayuntamiento de Lepe las siguientes fincas con destino a vivienda protegida

Parc/Manz	Edif. (m <sup>2</sup> )	nº max viv.
14	828,89 m <sup>2</sup>	9
20	3.081,12 m <sup>2</sup>	34
21	276,30	3
30	184,20	2
<b>Subtotal</b>	4.370	48

### b) Suelo de titularidad municipal con destino a vivienda en renta libre susceptible de vincularse a VPO/precio tasado

#### Sector 30\_VALDEPEGAS SUR

**Descripción\***Significar en este sentido la disponibilidad de suelo en el sector Valdepegas Sur destinado a vivienda libre, siendo éste susceptible de albergar vivienda a precio tasado, controlado y definido por el Ayuntamiento; en esta situación se encuentran las siguientes parcelas:

Parc/Manz	Superficie	Tipología	Altura	Edif. (m <sup>2</sup> )	nº max viv.
7.2	5.563,70 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	2	3.210,00	32
9.1	4.899,97 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	2	3.000,95	30
<b>Subtotal</b>				6.210,95	62

#### Sector 8\_CAMINO DEL CATALÁN OESTE

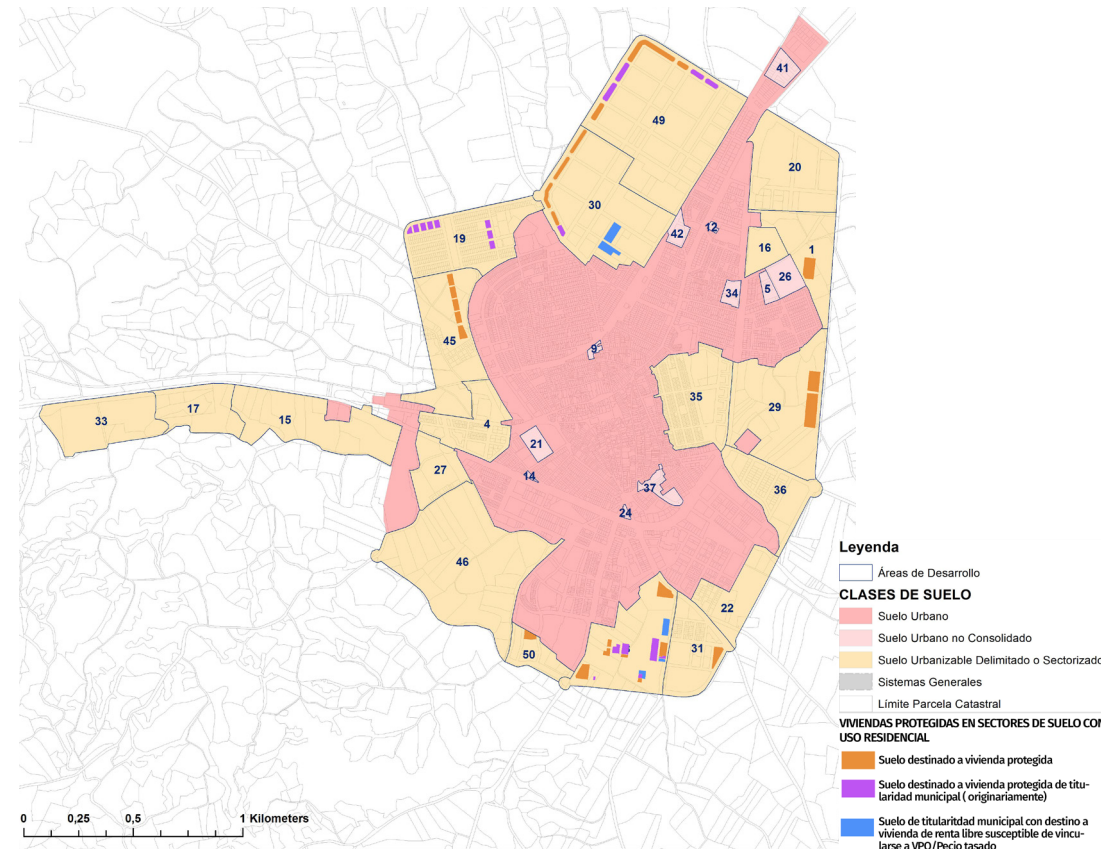
**Descripción\***[...] adscripción de viviendas de renta libre que sean susceptibles de vincular con un tratamiento de precio tasado; en este sentido, significar asimismo en este sentido la disponibilidad de suelo en el Sector Camino del Catalán Oeste destinado a vivienda libre, con tipología de vivienda adosada, siendo éste susceptible de albergar vivienda a precio tasado, controlado y definido por el Ayuntamiento; en esta situación se encuentran las siguientes parcelas:

Parc/Manz	Tipología	Edif. (m <sup>2</sup> )	nº max viv.
5	adosada	2.394,58 m <sup>2</sup>	26
21	adosada	460,50 m <sup>2</sup>	5
30	adosada	831,29 m <sup>2</sup>	9
<b>Subtotal</b>		3.686,37 m <sup>2</sup>	40

**c) Resumen suelo de titularidad municipal destinado a vivienda pública**

nº sector	sector	manz/parc vpo	edif. destino vpo	nº vpo
49	Valdepegas norte	19.1 y 19.2	7.228 m <sup>2</sup>	76
31	Camino Catalán Este	9	6.673 m <sup>2</sup>	63
30	Valdepegas sur	7.2,9.1, 11.2.2 y 11.2.3	10.654,75 m <sup>2</sup>	108
		7.2 y 9.1	6.210,95	62
8	Camino catalán oeste	14, 20, 21 y 30	4.370 m <sup>2</sup>	48
		5,21 y 30	3.686,37 m <sup>2</sup>	40
Total			<b>39.354,07 m<sup>2</sup></b>	<b>397</b>

- El total de viviendas protegidas de titularidad municipal disponible ascienden a **29.756,75 m<sup>2</sup> y 295 viviendas.**
- De las cuales, el total de vivienda libre municipal susceptible de **precio tasado es de 9.897,32m<sup>2</sup> y contempla 102 viviendas,**
- y el total de suelo municipal vivienda protegida /precio tasado es de **39.354,07m<sup>2</sup> que suponen 397 viviendas**
- Total VPO disponible en el PGOU ( municipal y privado) **160.939,00 m<sup>2</sup> y un total de 1.775 viviendas**



**MAPA 30:** Esquema sobre parte mapa anexo planeamiento Urbanístico. Núcleo de Lepe. Viviendas protegidas prevista.

La tabla resumen del ANEXO 1.2.2 incorpora los puntos del análisis anterior de manera esquemática:

<b>nº viviendas totales</b>			<b>19.265</b>		
<b>Régimen de tenencia</b>	<b>En propiedad</b>	por herencia o donación	575		
		compra, totalmente pagada	2.535		
	<b>En alquiler</b>	compra, pagos pendientes (hipotecas)	3.580		
		Otra forma	530		
		Cedida gratis o a bajo precio	195		
	<b>Tipo de vivienda</b>	principales	8.610		
secundarias		9.200			
viviendas deshabitadas (vacías)		1.455			
<b>Vivienda pública</b>		<b>288</b>	144 (municipales)	174 (AVRA)	
			precio medio		
<b>Oferta y mercado</b>	en venta /pisos (1)		<b>nº viv</b>	<b>por viv</b>	<b>por m²</b>
		Lepe	-	90.320	958€/m²
	La Antilla	-	135.277	1.699€/m²	
			<b>m²</b>	<b>capacidad viviendas</b>	
<b>Patrimonio Municipal de Suelo (PGOU)</b>	Viviendas protegidas promoción municipal	29.756,65		295	
	Vivienda libre municipal susceptible de precio tasado	9.897,32		102	
	total suelo municipal vivienda protegida y precio tasado	39.354,07		397	
	Total VPO disponible en el PGOU ( municipal y privado)	160.939,00		1.775	