

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

DOCUMENTO IV ANEXO ESTUDIO SOBRE LA PREVISION DE NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



EQUIPO REDACTOR

Francisco Cervera Arias

Arquitecto director del equipo

Luis Fernández Tienda

Biólogo

Santiago Carratalá Beguer

Abogado

Rafael Rubio Galán

Arqueólogo

Colaboradores:

Miguel Micó Chofré

Carne Real Vila

Arquitectos

ÍNDICE

- I.- INTRODUCCION: PLANEAMIENTO URBANISTICOS Y ESTUDIO DE LA VIVIENDA.
- II.- ANALISIS HISTÓRICO DEL DESARROLLO URBANO.
- III.- REFERENCIAS GENERALES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.
- IV.- CASAS ALTAS: EMPLAZAMIENTO, OBJETIVO Y METODOLOGIA DEL ESTUDIO.
- V.- SITUACION DE LA VIVIENDA EN CASTIELFABIB.
- VI.- CONCLUSIONES.



I.- INTRODUCCIÓN: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO y ESTUDIO DE VIVIENDA



I.- INTRODUCCIÓN: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO y ESTUDIO DE VIVIENDA.

En la práctica del Planeamiento Urbanístico se encuentra el conjunto más nutrido de ejemplos de aplicación de datos demográficos. Desde los primeros Planes Generales de Ordenación Urbana, hechos al amparo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, se instala el criterio de tomar el crecimiento de población previsto como referencia necesaria y suficiente para determinar en cada ciudad la superficie de suelo requerida para acoger los futuros desarrollos residenciales.

De este modo, las proyecciones demográficas vienen jugando un papel muy destacado en la planificación urbana desde mediados del siglo pasado. Este método casi científico de hacer planificación les ha otorgado la facultad de predecir cuanto podían y debían crecer las ciudades, pero ya desde los años ochenta empiezan a ser objeto de duras críticas respecto a los excesos de sus planteamientos, a menudo exagerados.

Las críticas del método en el ámbito científico - técnico, confluyen con los nuevos postulados políticos neoliberales que, para defender el protagonismo de la libre iniciativa de los promotores, tienen que eliminar la rigidez de unos escenarios de desarrollo inmobiliario encorsetados por unas simples restricciones demográficas.

La Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (**LOTUP**), se introducen una serie de modificaciones básicas, de tal modo que el criterio principal para determinar las necesidades de crecimiento deja de ser demográfico. La cantidad de suelo urbanizable pierde cualquier relación con la dinámica demográfica. El derecho de los propietarios del suelo y una anunciada estrategia de liberalización y flexibilización del mercado de suelo, se imponen a la racionalidad del modelo existente hasta entonces.

El proceso de razonamiento anterior (cuanto va a crecer la población para saber cuanto nuevo espacio urbano se necesita) se desmorona por la total carencia de fiabilidad en las proyecciones, especialmente escasa en poblaciones en fuerte recesión como en el caso de CASTIELFABIB. Pero por encima de los frecuentes errores de previsión cometidos al efectuar las proyecciones, habría que destacar el error de considerar a la dinámica demográfica como una variable independiente, cuando en realidad depende en buena medida de factores estrechamente vinculados con el proceso urbanizador y mas específicamente con **la oferta de viviendas**.

Es obvio que, al margen de los planteamientos conceptuales, más o menos impuestos por la legislación urbanística y por las estrategias de los agentes mas directamente beneficiados por las plusvalías generadas por el proceso de crecimiento urbano, la dinámica de la población es uno de los elementos básicos de la estructura urbana y mantiene una compleja interrelación con el espacio residencial y, más concretamente, con la oferta de viviendas.

A continuación nos extenderemos sobre el concepto de vivienda tomado de la definición realizada por el abogado D. Pablo Delgado



Una de las características del sector que nos ocupa es su gran complejidad. La vivienda como bien económico es, en primer lugar, un bien necesario, del que no se puede prescindir y que no tiene bienes sustitutivos. Aunque si que presenta un gama relativamente amplia de alternativas (vivienda de nueva planta, vivienda de segunda mano, rehabilitación de viviendas existentes, vivienda en alquiler, vivienda en propiedad, vivienda protegida....).

Una segunda caracterización de la vivienda es su consideración como bien de inversión, aunque desde el punto de vista del comportamiento del consumidor, la vivienda sea considerada como un bien de consumo duradero de carácter necesario que compite con otros bienes de consumo. Esta caracterización en la actualidad, en clara recesión económica y con fuertes restricciones crediticias, se debe tomar muy limitadamente.

Un tercer aspecto de considerable interés vinculado al bien vivienda es el que guarda relación con su consideración como sector productivo. Y dado el escaso progreso técnico del sector, éste es intensivo en mano de obra y, además, al ser un sector de consumo final, un volumen alto de actividad supone una importante demanda a otros sectores productivos de la economía.

*Un último aspecto conceptual que es preciso clarificar nitidamente a priori es el de la distinción entre **necesidad y demanda de viviendas**.*

El punto de partida es la aceptación de la interacción población - vivienda. La población, agrupada en unidades de convivencia u hogares, demanda viviendas para satisfacer sus necesidades básicas de alojamiento. El sector inmobiliario encuentra buena parte de la demanda de sus productos en la dinámica demográfica.

Centrándonos en la demanda de vivienda, vemos que sólo una parte surge como consecuencia de las necesidades primarias de alojamiento, hay otra parte de la demanda que satisface apetencias de inversión. Efectivamente, la vivienda es también un activo económico generador de riqueza, por lo que algunos la compran para alquilarla y obtener una renta o, simplemente, como forma de ahorro -inversión a la espera de su revalorización.

Se suele decir que la demanda primaria es necesaria pero no suficiente para que surja la demanda de inversión y que mientras que el comportamiento de la demanda primaria, que es básicamente demográfico, responde a ciclos largos, la demanda de inversión responde a ciclos cortos vinculados a la coyuntura económica.

Pero el complejo causal por el que se mueven las variables demográficas es aún más diverso. Para ir escudriñando el panorama conviene comenzar por el concepto de **necesidad de vivienda**, mucho más ambiguo de lo que generalmente se estima. La necesidad tiene componentes subjetivos que aplicados a la vivienda nos abren un amplio abanico de posibilidades que van desde el reconocimiento universal como derecho fundamental de las personas a la simple apetencia o conveniencia.

La emancipación o el deseo de formar un nuevo hogar generan la necesidad de una vivienda. Da lugar a la que se conoce como *demanda de primera vivienda*, que tiene una clara dependencia de la estructura demográfica, en concreto del tamaño de las generaciones que se van incorporando a la edad de emancipación.



El cambio de domicilio por motivo de trabajo alimenta la mayor parte de los flujos migratorios y se constituye por tanto en uno de los principales actores de la dinámica demográfica.

Las separaciones y divorcios suponen desdoblamientos de los hogares y generan a su vez una nueva demanda de vivienda.

La necesidad de cambiar de vivienda por no adecuarse a la composición o al tamaño del hogar tiene también claros componentes demográficos. En la actual situación demográfica, los casos más claros y más frecuentes se producen entre los hogares en las fases de nido vacío y de viudez, que se alargan como consecuencia de la esperanza de vida.

Los cambios para mejorar de vivienda (superficie y/o calidad) o de zona, generan una demanda más relacionada con el nivel de renta que con las características o la dinámica demográfica, aunque podrían en algunos casos derivarse de las situaciones de fase expansiva de los hogares.

La demanda de vivienda para ocio o segunda residencia no tiene motivaciones demográficas aparentes y se localizan en ámbitos específicos. Que generalmente poseen factores de atracción relacionados con la calidad ambiental.

Tampoco es fácil imaginar implicaciones demográficas en el cambio de régimen de tenencia, casi siempre desde el alquiler a la propiedad y mucho menos cuando la demanda responde al deseo de invertir.

Al cruzar estos tipos de necesidades o apetencias con las variables demográficas podríamos estar aproximándonos a la cuantificación de la demanda potencial.

Los datos de la demanda potencial demográfica deben filtrarse con el nivel de renta o más concretamente con la capacidad económica para acceder al mercado. La demanda quedaría repartida en dos grupos definidos como demanda efectiva (la que realmente compra una vivienda) y la demanda insatisfecha (que no puede comprar por motivos económicos).



II.- ANALISIS HISTORICO DEL DESARROLLO URBANO



II.- ANALISIS HISTORICO DEL DESARROLLO URBANO.¹

La segunda población históricamente importante en el Rincón de Ademuz, Castielfabib, tiene un origen remoto y al igual que Ademuz un topónimo de raíz árabe, en este caso de una forma evolucionada de Qastal Habib o Kast al-Habib, Castillo de Habib. Su situación en el valle del Ebrón. Espacio dotado de tierras fértiles y abundancia de agua y asimismo vía de tránsito este - oeste, le concedía valor estratégico. Esta emplazado Castielfabib sobre un pronunciado resalte rocoso en el valle, el cual culmina en un gran peñasco de fácil defensa aprovechado para levantar el castillo. La fortaleza posiblemente de origen romano (?) tuvo una gran importancia en la Edad Media aunque en la actualidad esta muy deteriorado.

El pueblo se extendió inicialmente por el pequeño collado existente entre el castillo y el cerro de El Torrejón, situado al suroeste, desde donde se expandió por la ladera meridional o barrio de la Solana. Estuvo amurallado y de este recinto se conservan tres torres y varios lienzos de muralla integrados en las casas. Así como parte del Torrejón, este último torreón situado en el adyacente cerro de su nombre.

El primitivo recinto amurallado ha dejado una impronta en el callejero y así se conservan los topónimos Torrejón y Postiguillo, La comunicación de la población con el castillo se realiza a través del paso conocido como El Carreron. A partir de esta zona originaria la población se extendió principalmente por la vertiente oriental, formando el barrio de la Torreta, en el cual la calle de la Fuente muestra la adaptación al trazado de un antiguo camino de acceso. Más tardía y de menores dimensiones, fue la expansión extramuros hacia poniente, por donde discurría otro camino de entrada y que dio lugar al barrio de El Barrioso, La iglesia, de grandes dimensiones, se ubica colindante al castillo y el casco urbano en su extremo septentrional, a modo de balcón sobre el valle.

El acentuado desnivel del casco antiguo, con más de 40 metros entre la plaza y el acceso a la población por la carretera, ha originado un urbanismo adaptado a la pendiente escalonada y con una elevada densidad de construcción. Esta configuración justifica la interesante perspectiva del pueblo visto desde el exterior. En el interior presenta una morfología muy irregular, de calles estrechas y acentuada pendiente, de tal modo que la plaza constituye el único espacio plano. En esta plaza se encuentra el ayuntamiento, la Casa de la Villa, futura casa consistorial en rehabilitación, y a escuela, al tiempo que es el centro del escaso comercio local.

Las edificaciones auxiliares se concentraron en los accesos septentrional y meridional de la población, entre las que destaca el conjunto que da lugar al barrio de las Eras, al oeste, La apertura de la carretera en la primera mitad del siglo XX requirió la excavación de dos túneles, que atraviesan el pueblo por debajo, así como posteriormente la construcción de un nuevo acceso apto para vehículos hasta la plaza conocida como calle Virgen de Gracia. Es precisamente entorno a la carretera, en el acceso procedente de la N-420, antes de los túneles donde han surgido nuevas construcciones en las últimas décadas. Una parte de estas últimas edificaciones son segundas residencias cuya previsible expansión desde la carretera por la ladera se impulsa mediante la urbanización de esta área.

¹ EL RINCON DE ADEMUZ, Análisis Geográfico Comarcal – *Carles Rodrigo Alfonso*
Plan General de Ordenación Urbana
C A S T I E L F A B I B



Castielfabib, formado por 190 casa habitadas en el año 1860, alcanzo su máxima población en 1900 con 864 habitantes. Su despoblación se inicio poco después por lo cual se sitúo en 563 habitantes en el año 1950 y sólo 224 en 1991, 1994 y 1996 en la actualidad Castielfabib tiene 131 habitantes

Mas de Jacinto aldea del municipio de Castielfabib es el núcleo de población mas septentrional del Rincón de Ademuz. Se encuentra situado en el valle de la Rambla del Val del Agua pero ya en la intersección de éste con el río Turia. Emplazado en ladera en la margen izquierda y orientada al mediodía, presenta una morfología compacta. Su denominación es alusiva a la existencia en el pasado de una única vivienda habitada y coexistente, al menos desde el siglo XVIII, con la de La Masada, esta última relegada al uso popular frente al oficial de Mas de Jacinto. Destaca entre sus edificios la ermita de San Sebastian, construida entre los años 1836 y 1837 pero reformada posteriormente. La carretera discurre junto al lugar, lo cual ha permitido el emplazamiento adyacente a ella de los escasos servicios locales; gasolinera, taller de reparación de vehiculos, tienda y bar restaurante.

Mas de Jacinto constituye una muestra de desarrollo relativamente recientemente como demuestra el hecho de que hacia 1760 únicamente contaba con 5 casas habitadas. El acelerado crecimiento posterior, posiblemente favorecido por la proximidad del nuevo camino real y la carretera permitió que en 1860 tuviera 32 casas habitadas y llegara al año 1920 con 239 habitantes. La posterior disminución ha reducido su censo a 73 personas en 1991 y 69 en 1996, en la actualidad tiene 59 habitantes

Mas de los Mudos se trata del menor núcleo habitado comarcal, tanto por el número de habitantes únicamente 7 en 1991 y 10 en 1996 en la actualidad tiene 100 habitantes, como por su extensión. Esta pequeña aldea de Castielfabib está situada en el valle del Turia, en la margen derecha del río sobre un resalte o escalón existente entre la planicie de los Llanos de la Masadica y el fondo cuaternario del valle, junto a la carretera N-420.

Además de la denominación oficial de Mas de los Mudos recibe la popular de la Masadica y en el pasado fue conocida también como Mas de los Cojos. El nomenclátor de 1860 señalaba la existencia de 6 casas habitadas, volumen similar edificaciones existentes en la actualidad. Este estancamiento a lo largo del tiempo se confirma por el hecho de que el censo de 1910 recogía 32 habitantes y el de 1951 registraba 51, para descender a continuación hasta los escasos 8 habitantes de la actualidad

Los Santos es el mayor asentamiento poblacional del municipio de Castielfabib y está situado en la ribera izquierda del río Ebrón, cerca de su confluencia con el valle del Turia. Su localización está claramente justificada tanto por la abundancia de tierras fértiles de regadío en su entorno, como por la proximidad el cruce de caminos principales. Emplazado sobre una ladera orientada al mediodía, en el tránsito entre los depósitos terciarios y los cuaternarios del fondo del valle, presenta una morfología alargada, paralela al Ebrón. La calle Remedio, el antiguo camino hacia Castielfabib y Castilla desde Torrebaja y Aragón, forma el eje principal y en su entorno se ubican la iglesia y los escasos establecimientos comárcales existente.



El asentamiento embrionario se ubicó, al parecer, en el entorno de la iglesia y la citada calle Remedio. Dos barrancos atraviesan el casco urbano en sentido perpendicular, compartimentándolo y dividiéndolo en tres barrios. Los numerosos pajares, corrales y cuevas – bodegas, estas aún muy abundantes pero en pésimo estado de conservación, se extienden por el área mas elevada.

Junto al río y el Puente del Prao pero en la otra orilla, se encuentra la piscina. Los santos ha sido uno de los asentamientos más dinámicos de la comarca a nivel poblacional de los últimos doscientos años. Pese a su carácter de aldea se ha mantenido entre los mas habitados además que ha superado por número de residentes a la capital municipal a lo largo de los siglos XIX y XX. A finales del siglo XVIII únicamente contaba con una veintena de casas y no alcanzaba el centenar de habitantes. El acelerado crecimiento posterior es bien patente en el hecho de que en 1860 ya eran 100 las casas habitadas, en 1888 se censaban 649 habitantes y en el año 1920, 824 residentes. Esta expansión debe justificarse por su situación junto a los ejes de comunicaciones y por el auge de los cultivos comerciales como la viña o el manzano. La crisis comarcal posterior le ha afectado y como consecuencia contaba con 234 habitantes en el año 1991 y 200 en 1996 en la actualidad tiene 136 habitantes

Cuesta del Rato

Esta aldea se emplaza sobre un suave resalte delimitado por los barrancos de La Parada y La rambla, en el punto mas amplio del valle del Ebrón y muy cercano a la divisoria entre el término de Castielfabib, del que forma parte, y el aragonés de El Cuervo. También recibe la denominación popular de El Rato, toponímico ya utilizado antiguamente. Está formado por una única agrupación de edificios distribuidos por la pendiente sobre la ladera meridional y oriental si bien estos se extienden notoriamente disgregados. El área mas elevada y llana da lugar a una plaza irregular cerrada por uno de sus lados por el trinquete, construido a modo de contrafuerte de la ermita, y en el opuesto por la asociación cultural local, mientras ladera arriba se ubica el cementerio.

Históricamente Cuesta del rato aparece más documentado que Mas de jacinto, junto con otras aldeas, muestra de su mayor importancia en el pasado. Según el nomenclátor de 1860 este asentamiento estaba formado por 39 casa habitadas y 15 de residencia temporal que suponían 177 habitantes en el año 1888. Durante las siguientes décadas se mantuvo estancado y superaba los 160 habitantes hasta 1950, censo que marca una inflexión hacia la despoblación cuyo resultado son los 33 residentes de 1991 y los 47 de 1996, en la actualidad son 34 habitantes

Arroyo Cerezo

Este lugar, aldea de Castielfabib, es el asentamiento más occidental y el situado a mayor altitud de la comarca, concretamente a unos 1.340 metros. Se localiza en el altiplano existente al pie de la gran Muela del Royo, conocido como Campo del Royo. Está emplazado en la margen derecha de El Regajo, extendidas sus edificaciones hasta el punto en que este riachuelo salva un escalón rocoso y se encaja en las calizas. Pese a la altitud media del entorno, su ubicación se justifica por la disponibilidad de tierras llanas aptas para el cultivo y la presencia de nacimientos de agua.



Arroyo Cerezo recibe asimismo la denominación antigua y actualmente de carácter popular de El Royo. Está formado por tres agrupaciones de casas de las cuales dos, muy cercanas, conforman una unidad, y así generalmente se distingue únicamente entre las Casas de Arriba y las Casas de Abajo. En el primero de estos barrios esta situada la iglesia parroquial de San Joaquín mientras el cementerio se encuentra entre los dos. Destaca junto a su plurinuclearidad la morfología compacta, por lo cual no puede aludirse propiamente a calles.

Arroyo Cerezo muestra en alguna de sus viviendas una tipología constructiva peculiar y única en la comarca, caracterizada por una construcción en planta baja con reducidas aberturas y existencia de porchada en lapachada principal. Se trata de un modelo adaptado a la dureza de las condiciones climáticas.

Es este un asentamiento antiguo, como se desprende de las referencias históricas. A mediados del siglo XIX contaba con unos 200 habitantes, 51 casas en 1860, volumen que se mantuvo estancado por encima de los 200 residentes hasta 1950, con un máximo censal de 265 en el año 1900. Posteriormente se inicio un rápido descenso de población y como consecuencia ésta se ha visto reducida a 33 habitantes en 1991 y 39 de 1996, cifras que al menos duplican los efectivamente residentes siendo en la actualidad de 16 habitantes



II.- 1. Relación evolución demográfica - parque de vivienda en la Comunidad Valenciana.

Desde 1981, la población española ha experimentado un bajísimo crecimiento, no obstante, dentro de los bajos niveles de las distintas comunidades Autónomas, la Comunidad Valenciana ha crecido más que el conjunto español. La principal causa de ello es el descenso de la natalidad toda vez que el número de defunciones ha crecido paulatinamente.

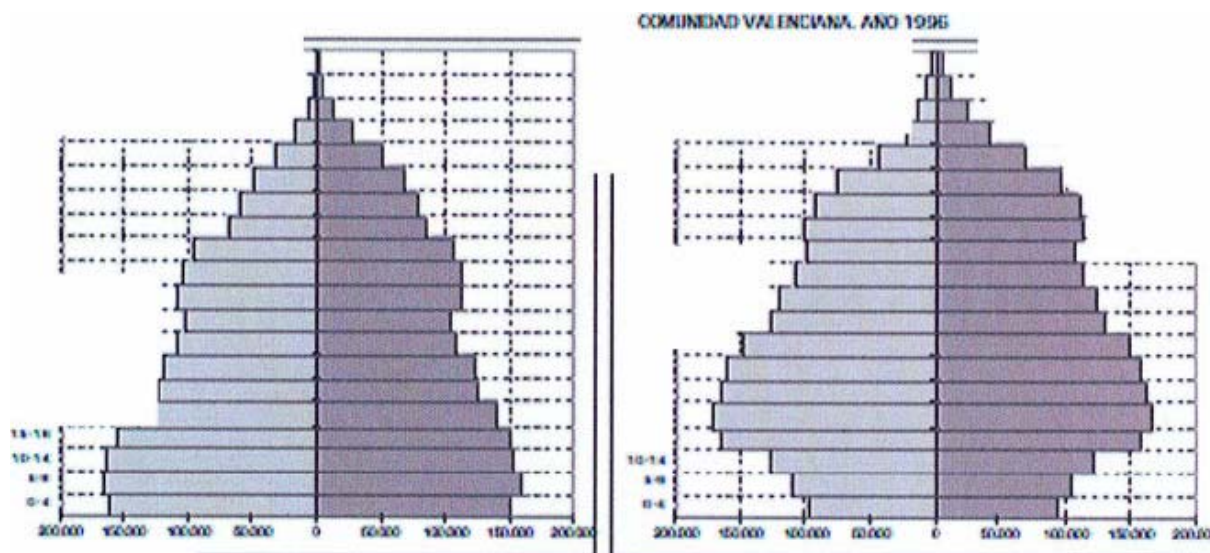
Durante los años 1981 - 2000, el incremento de la población valenciana ha representado más de una quinta parte del crecimiento del conjunto español, cuando su peso demográfico no alcanza el 10%, lo cual únicamente se explica con el mantenimiento de una inmigración relativamente alta.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es la estructura de la población en lo que a su distribución por edades se refiere.

Para el tratamiento del papel que los cambios demográficos tienen en la demanda potencial de vivienda principal es más importante analizar la evolución de los adultos jóvenes, que son quienes demandan una primera vivienda cuando salen de casa de los padres y forman pareja y los que protagonizan la mayor parte de los cambios residenciales por mejora de la calidad o de tenencia de la vivienda. Pues bien, entre 1981 y 1996, a pesar del estancamiento del crecimiento total y del proceso de envejecimiento, el número absoluto, no sólo relativo, de jóvenes adultos entre 20 y 29 años se ha incrementado de forma notable.

Así puede observarse en la siguiente gráfica:

Cambio en las estructuras demográficas entre 1981 y 1996 en la Comunidad Valenciana.



Fuente: Centre d'Estudis Demogràfics. Aspectos demográficos de las necesidades de vivienda en la Comunidad Valenciana. 1999.



Mientras que la población prácticamente no ha crecido en los últimos 20 años, el número de hogares no ha dejado de aumentar. Asimismo, las dificultades que han encontrado los jóvenes para llevar a cabo su emancipación residencial no han sido óbice para que el número de hogares total haya aumentado a un ritmo sensiblemente mayor que el del conjunto de la población. No obstante, lo que es evidente es que el número de hogares depende principalmente del volumen de la población adulta existente, que es la candidata a disponer de un hogar propio.

Con ello, uno de los factores que inciden en el crecimiento de los hogares es el aumento de la cifra de adultos potenciales a adquirir la vivienda, sobretodo de los nacidos en los años del baby boom de la década de los 70.

Otro aspecto fundamental es el hecho de que el parque global de viviendas aumenta más que el número de hogares, es decir, que el parque de viviendas principales. La vivienda principal es la dedicada a residencia habitual de un hogar. La vivienda secundaria sólo es ocupada durante cortas temporadas del año y requiere de la existencia de una vivienda principal.

Las viviendas desocupadas, por definición, no son ocupadas como residencia en ningún momento, hasta el momento en que pasa a ser vivienda ocupada. Es por ello que el número de viviendas puede incrementarse a velocidad distinta que el número de hogares.

Podemos calificar la demanda de viviendas principales como la que conforma el componente demográfico de la demanda de viviendas. En la Comunidad Valenciana el peso de la vivienda secundaria sobre el total del mercado es históricamente mayor, suponiendo prácticamente un tercio de parque de viviendas, aunque mucho tiene que ver su vocación turística.

Es por ello por lo que la demanda de viviendas secundarias viene en primer lugar del exterior de la comunidad. Podría decirse que por cada vivienda secundaria ocupada por un valenciano en su comunidad, hay 1,5 ocupadas por un no residente.

Por un lado, puede pensarse que en el futuro habrá un aumento del nivel de vida de los hogares españoles lo que conduciría a un aumento de las tasas específicas de posesión de viviendas secundarias. Por otro lado, el aumento del nivel de vida puede conducir a que haya una mayor preferencia por nuevas formas de ocio vacacional que no impliquen el desplazamiento permanente a la misma vivienda secundaria. Asimismo, los cambios en la estructura por edad y estado matrimonial de la población pueden llevar a concentrar recursos financieros en la adquisición de la vivienda principal, en detrimento de la secundaria.

A continuación se indican los censos de viviendas en el año 2001, en edificios terminados destinados principalmente a viviendas y a viviendas familiares, siendo en el caso de Castielfabib esta última la tipología predominante.



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

Instituto Valenciano de Estadística

CENSO DE VIVIENDAS

Edificios destinados principalmente a viviendas

2001	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España	%CV/E
Total	365.315	147.401	399.127	911.843	8.623.875	10,6
Por número de plantas sobre rasante						
1	197.619	51.779	142.840	392.238	3.523.104	11,1
2	105.710	58.660	164.993	329.363	3.638.230	9,1
3	23.935	24.662	37.418	86.015	705.343	12,2
4	11.417	4.630	13.121	29.168	257.732	11,3
5	11.169	3.089	14.709	28.967	214.000	13,5
6	7.372	1.567	11.741	20.680	118.008	17,5
7	3.172	1.066	4.121	8.359	58.917	14,2
8 o más	4.921	1.948	10.184	17.053	108.541	15,7
Por estado						
Ruinoso	4.656	1.752	4.703	11.111	94.794	11,7
Malo	6.847	3.317	7.758	17.922	173.981	10,3
Deficiente	26.671	14.421	29.107	70.199	681.636	10,3
Bueno	327.141	127.911	357.559	812.611	7.673.464	10,6
Por año de construcción						
Antes de 1900	22.319	18.148	27.432	67.899	901.299	7,5
1900-1920	12.837	7.854	23.120	43.811	426.872	10,3



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

1921-1940	15.289	9.062	28.760	53.111	497.039	10,7
1941-1950	19.745	10.971	29.754	60.470	539.425	11,2
1951-1960	34.107	16.781	48.952	99.840	886.544	11,3
1961-1970	44.823	21.432	58.838	125.093	1.090.319	11,5
1971-1980	76.624	25.809	74.702	177.135	1.504.984	11,8
1981-1990	80.545	19.538	51.855	151.938	1.360.191	11,2
1991	4.974	1.540	5.670	12.184	127.295	9,6
1992	4.799	1.487	4.452	10.738	123.833	8,7
1993	4.353	1.284	4.208	9.845	107.588	9,2
1994	4.646	1.353	4.539	10.538	111.534	9,4
1995	3.651	1.241	3.514	8.406	106.165	7,9
1996	4.876	1.523	4.671	11.070	123.339	9,0
1997	5.382	1.446	5.050	11.878	123.596	9,6
1998	5.328	1.572	5.415	12.315	138.904	8,9
1999	6.328	2.089	5.977	14.394	144.622	10,0
2000	7.179	1.945	6.078	15.202	146.381	10,4
2001	7.510	2.326	6.140	15.976	163.945	9,7

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. *Censos de Población y Viviendas, 2001*. <<http://www.ine.es>> INEbase.



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

Instituto Valenciano de Estadística

CENSO DE VIVIENDAS

Viviendas familiares principales

2001	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España	% CV/E
Total	521.237	176.447	795.060	1.492.744	14.184.026	10,5
Por número de miembros						
1	109.992	37.391	165.165	312.548	2.875.422	10,9
2	141.862	47.581	206.686	396.129	3.581.496	11,1
3	103.563	38.626	175.614	317.803	3.003.941	10,6
4	109.247	37.506	172.981	319.734	3.047.852	10,5
5	37.931	10.655	52.473	101.059	1.099.738	9,2
6	11.854	3.127	15.147	30.128	366.135	8,2
7 o más	6.788	1.561	6.994	15.343	209.442	7,3
Por régimen de tenencia						
En propiedad	451.679	151.256	689.290	1.292.225	11.654.379	11,1
En alquiler	46.206	14.460	63.175	123.841	1.614.221	7,7
Cedida	10.947	4.923	18.001	33.871	375.466	9,0
Otra forma	12.405	5.808	24.594	42.807	539.960	7,9
Según instalaciones de la vivienda						
Refrigeración	103.043	17.983	229.948	350.974	2.201.931	15,9
Calefacción						
Central colectiva	9.102	2.824	11.236	23.162	1.338.519	1,7



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

Central individual	106.161	37.985	191.339	335.485	5.467.998	6,1
Radiadores, calefactores	334.989	115.536	524.408	974.933	5.319.745	18,3
Sin ningún medio	70.985	20.102	68.077	159.164	2.057.764	7,7
Por número de habitaciones						
1	3.221	370	1.669	5.260	76.748	6,9
2	13.672	2.755	14.416	30.843	345.659	8,9
3	49.830	15.521	80.739	146.090	1.360.526	10,7
4	97.887	33.300	162.199	293.386	2.838.126	10,3
5	218.981	61.612	287.730	568.323	5.412.590	10,5
6	105.933	45.910	189.701	341.544	2.811.490	12,1
7 o más	31.713	16.979	58.606	107.298	1.338.887	8,0
Por superficie útil						
Hasta 30 m ²	1.305	304	524	2.133	55.797	3,8
31-60 m ²	41.527	11.388	45.305	98.220	1.955.422	5,0
61-90 m ²	249.821	80.846	366.131	696.798	6.815.512	10,2
91-120 m ²	157.268	55.834	259.599	472.701	3.592.487	13,2
121-150 m ²	39.369	15.489	72.756	127.614	919.379	13,9
151-180 m ²	14.402	6.092	24.887	45.381	363.975	12,5
Más de 180 m ²	17.545	6.494	25.858	49.897	481.454	10,4
Según problemas de la vivienda						
Ruidos exteriores	169.592	55.660	329.427	554.679	4.323.887	12,8
Contaminación	109.431	28.729	195.215	333.375	2.736.491	12,2
Poca limpieza en las calles	160.428	44.145	244.379	448.952	4.583.800	9,8
Malas comunicaciones	64.338	19.272	103.070	186.680	2.024.294	9,2
Pocas zonas verdes	211.235	79.131	333.111	623.477	5.217.848	11,9
Delincuencia en la zona	133.847	32.672	221.731	388.250	3.180.498	12,2
Falta de servicios o aseos	3.935	1.524	6.404	11.863	156.208	7,6

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. *Censos de Población y Viviendas, 2001*. <<http://www.ine.es>> INEbase.



III.- REFERENCIAS GENERALES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA



III.- REFERENCIAS GENERALES EN LA COMUNIDAD

III.1.- La renta familiar

La evolución salarial es la variable más apropiada para analizar el comportamiento de la demanda de vivienda desde el punto de vista de la capacidad de gasto de los hogares. En el caso de la Comunidad Valenciana, para el periodo 1995-2002 el crecimiento acumulado del salario medio ha sido del 29,1 %, siendo la tasa de crecimiento anual de 3,64%.

III. 2. - El Empleo

En la demanda de viviendas una variable importante es el número de ocupados, ya que el acceso al mercado de trabajo genera la posibilidad de conseguir rentas salariales. La progresiva incorporación de la mujer al mercado de trabajo ha hecho que aumenten los hogares con más de un perceptor de renta salarial. En 1990 la tasa de empleo femenina en la CV era de 29,4% siendo en la actualidad de un 38,63%.

En la Comunidad Valenciana, desde 1990 hasta la actualidad se ha pasado de una tasa de ocupación del 45,68% a un 50,2%, si bien las tendencias de los últimos trimestres invierten la inercia de producción de puestos de trabajo pasando a iniciarse una desaceleración de la demanda e incremento de parados en la encuesta de población activa.

III.3.- Evolución de la población y crecimiento de hogares

Desde la perspectiva estrictamente demográfica, la formación de nuevos hogares se convierte en la variable más relevante para el análisis de la demanda. En la actualidad, se puede afirmar que se están haciendo visibles los efectos del baby boom de los años 70.

Otras variables son el aumento de hogares unipersonales dentro de la sociedad española y valenciana (separaciones y divorcios, jóvenes que viven solos, etc.), así como el incremento de la inmigración.

Según los datos del Censo de Población de 2001, en la última década ha tenido lugar un crecimiento poblacional de un 7,42 %.

La previsión de crecimiento del número de hogares tiene una progresión constante, situándose en la actualidad en torno a los 280.000 hogares/ año, en tanto que las viviendas construidas se sitúan, debido al efecto de la vivienda secundaria, cerca de las 550.000 anuales.

III.4.- Evolución y composición de las ratios de riqueza y endeudamiento de los hogares.

En relación con la tasa de endeudamiento de los hogares, el porcentaje destinado a la adquisición de vivienda ha experimentado desde 1993 un considerable crecimiento, estrechamente vinculado con el aumento de los precios de la vivienda que ha experimentado la vivienda desde 1997.



La ralentización en el sector inmobiliario durante la primera mitad de la década de los 90 mantuvo estable el endeudamiento de los hogares, pero durante el periodo expansivo, el endeudamiento ha experimentado tasas de crecimiento considerables.

III.5.- Evolución del tipo de interés

La reducción de los tipos de interés ha sido constante desde 1990, lo que ha supuesto una mayor facilidad para la adquisición de la vivienda. El índice de referencia para la constitución de hipotecas (ahora EURIBOR) se situaba en 1990 en un 15,27%, mientras que se ha mantenido por debajo del 2,5% desde principios del 2003.

Desde el inicio del 2007 y hasta la fecha el Banco Central Europeo ha subido los tipos de interés llegando el Euribor a situarse en estos momentos a 4,955% a 30 de abril de 2008, prácticamente duplicando la carga financiera de los créditos con garantía hipotecaria para la promoción y construcción y para la compra de la vivienda, lo que han notado, directamente, promotores y compradores teniendo estos últimos por la variabilidad de los tipos en los contratos hipotecarios que dedicar un mayor esfuerzo económico a la financiación de la vivienda en detrimento del consumo y el ahorro.

III.6.- Evolución de los precios de la vivienda.

A lo largo del periodo 1992 -2002, los precios en la Comunidad Valenciana han experimentado una tendencia alcista, especialmente a partir de 1999. En primer lugar, hasta el año 1998, los precios de la vivienda experimentaron leves y moderadas subidas, ya que los efectos de la crisis económica e inmobiliaria de 1992-1993 aún eran visibles. A partir de 1998, la revalorización de los activos inmobiliarios no se corresponde con las tasas de crecimiento económico, ya que la vivienda mantiene unas tasas de revalorización en ascenso, cuando la economía ha experimentado tasas de crecimiento más moderadas.

Los factores que han influido en esta subida de precios han sido: la progresiva bajada de tipos de interés, la crisis bursátil de finales de 1999 y principios de 2000, que hizo perder atractivo a las inversiones bursátiles, la entrada en vigor de la moneda única que estableció una seguridad jurídica a ciudadanos extranjeros interesados en la Comunidad Valenciana como lugar vacacional; las inversiones provenientes de "efectivo no declarado" y por último, el retraso en la respuesta de la oferta a los requerimientos de la demanda, provocando un desajuste entre oferta y demanda.

Si bien, desde finales del año 2007 y el presente 2015, años de dura crisis han supuesto una clara regresión porcentual de los precios medios, producida por la retracción de los inversores, el enfriamiento de los compradores, el exceso de oferta, el incremento del precio del dinero y el endurecimiento de las condiciones refinanciación, lo que ha producido un acercamiento entre los precios de vivienda libre y los de los supuestos de protección.

II.7.- Descenso de la demanda de vivienda

La descrita situación económica ha producido en el mercado un descenso de la venta de viviendas, que con una oferta potencialmente diseñada para un mercado con comportamiento diametralmente opuesto al real, ha terminado con la



necesidad de promotores y vendedores de viviendas de segunda mano de reducir precios para sacar producto, siendo ya habitual el encontrar rebaja en los precios finales entre el 10% y 20 % del precio ofertado hace tan solo seis meses.

Así el acercamiento de los precios entre la vivienda libre y la vivienda protegida, provoca un nuevo escena de previsión de la demanda, cuya evolución inmediata se ha resuelto por la congelación de las compras sin que exista un incremento potencial de la demanda d vivienda protegida, si bien, estimamos que el efecto puede ser el contrario por la competencia a la VPO en precio y condiciones que ahora le está haciendo la vivienda de renta libre en oferta.

III. 8. - Características de la unidad familiar

El 98,1% de los hogares valencianos están compuestos por una sola familia, siendo que la familia tipo en la Comunidad Valenciana estaría formada por el cabeza de familia, cónyuge o pareja y un hijo / a.

Como resultados del análisis comparativo del último estudio censal referente a los años 1991 -2001, podemos encontrar las siguientes conclusiones dadas en la Comunidad Valenciana:

- La población censada en la Comunidad Valenciana experimenta un aumento del 9,9 % respecto al censo de 1991.
- La población extranjera en la Comunidad Valenciana representa el 5,23% del total, por encima del porcentaje correspondiente a España (3,85%).
- Se confirma el envejecimiento de la población de la CV a lo largo de la década. La población de más de 60 años ha aumentado un 20,6 %.

El número de viviendas en la CV ha aumentado un 20,9% entre 1991 y 2001.

La marcada vocación turística de la CV se manifiesta en el peso de la vivienda secundaria. Éstas aumentan en un 16,6% entre 1991 y 2001, representando el 22,09% del total de viviendas en 2001.

- El incremento del nº de hogares ha sido superior al incremento de la población censada. El tamaño de los hogares se ha reducido.
- El régimen de tenencia de las viviendas principales más usual es la propiedad (86,4%), con escasa relevancia del alquiler (8,4%, porcentaje menor que en el conjunto de España, que se sitúa en el 11,5%).
- El tamaño medio de las viviendas principales más frecuente es el de 76-90 m², con un 34,2%.
- Un 17,8% de los hogares disponen de segunda vivienda.



IV.- CASTIELFABIB: EMPLAZAMIENTO, OBJETIVO Y METODOLOGIA DEL ESTUDIO.



V.- CASTIELFABIB: EMPLAZAMIENTO, OBJETIVO Y METODOLOGIA DE ESTUDIO.

El Rincón de Ademuz constituye una de las entidades de rango comarcal mejor definidas tanto de la Comunidad Valenciana como del conjunto del Estado. Esta unidad espacial descansa, básicamente sobre el carácter de enclave valenciano entre tierras de Aragón y Castilla, particularidad geográfica que contribuye a consolidar sus límites y le otorga personalidad propia.

La comarca se encuentra separada del tronco de las restantes comarcas del espacio regional y vinculado a ellas ricamente por el cordón del río Turia. La mitad oriental linda con la provincia de Teruel y la otra mitad occidental, desde la cruz de los Tres reinos (1.560 m) hasta la sierra de Tortajada con la de Cuenca. En esta sierra está el bosque de sabinas más exuberante de la Comunidad Valenciana.

Castielfabib es uno de los municipios pertenecientes a la comarca del Rincón de Ademuz, situada en el sector NW de la provincia de Valencia y a escasos 40 km de la capital de Teruel. El casco urbano está situado a una distancia de la capital de la provincia aproximadamente de 160 km y a una altitud de 720 metros. Todo el término es de carácter montañoso con un régimen de alturas que se sitúan entre los 800 y los 1,552 metros del pico de los Tres Reinos

Linda por el Norte con la provincia de Teruel (Veguillas de la sierra, El Cuervo, Tormon y Tramascastiel, por el Este con Municipios de la provincia de Teruel (Tramacastiel y Libros) y Torrebaja y Ademuz, por el Oeste con el municipio de la provincia de Cuenca (Salvacañete) y por el Sur con el municipio Vallanca y Ademuz.

Su término tiene una superficie de 106,30 km², frente a los 10.804,10 km² de la provincia de Valencia.

Las características del municipio limitan en extremo cualquier posibilidad de elección del demandante o solicitante de vivienda, cada vez más exigente sobre todo en cuanto a la ubicación, comunicaciones, entorno y posibilidades.

El objetivo final del presente estudio es responder a la cuestión de las necesidades y demanda de vivienda y vivienda protegida en el municipio de Castielfabib a medio plazo. Para ello se ha llevado a cabo una investigación basada en el siguiente esquema analítico:

- 1° - Caracterización de la unidad familiar y de la vivienda actual
- 2° - Análisis de las necesidades y demanda de vivienda
- 3° - Análisis de la oferta de vivienda nueva en Castielfabib
- 4° - Conclusiones: Cuantificación de las necesidades y demanda de vivienda en Castielfabib.

El Estudio de Demanda y Necesidades de Vivienda en el municipio de Castielfabib, es un análisis de la demanda de vivienda del que se pueden establecer los datos de demanda para los próximos años. El estudio abarca todos los tipos de



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

demanda, compra, alquiler, segunda residencia y todos los segmentos socioeconómicos de la población. Es evidente que desde las Instituciones y más concretamente desde la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el análisis de este Estudio es una herramienta eficaz para canalizar las ayudas de acceso a la vivienda hacia los sectores más desfavorecidos económicamente de la población.

La disponibilidad de la información de los estratos de renta o características socioeconómicas de los posibles demandantes permite determinar con total aproximación cuales son los grupos objetivo, de atención preferente de la política de vivienda, teniendo en cuenta el tipo de necesidad respecto a la vivienda.

Para el logro de los objetivos comentados anteriormente, se pueden plantear una metodología de trabajo basada tanto en el análisis de fuentes directas como indirectas:

La metodología basada en encuestas personales no se ha llevado al efecto fundamentalmente por lo elevado de la edad media de la población, que supera los setenta años, que nada nos habría dicho sobre las necesidades reales de viviendas de protección oficial. Igualmente la encuesta de población generaría un tiempo y un coste no descartable pues **la vivienda protegida no existe** en esta población desde hace muchos años.

Por otro lado el sector de población tendente hacia la demanda estaría en una situación muy baja pues exclusivamente iría dirigida hacia el sector proveniente de la inmigración.

Por todo lo anterior y ante situaciones claras se ha considerado más conveniente utilizar una metodología basada en las fuentes indirectas.

Se han analizado todas aquellas fuentes necesarias para la consecución los objetivos de la investigación:

- . Ayuntamiento de Castielfabib.
- . Instituto Valenciano de Estadística.
- . Instituto Nacional de Estadística.
- . Censo de Población y Vivienda
- . Publicaciones sectoriales

El presente estudio se elabora a partir de los datos estadísticos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, del Instituto Valenciano de Estadística, así como de los datos publicados por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en su último estudio publicado en diciembre de 2004, sobre las necesidades y demanda de vivienda protegida la Comunidad Valenciana, plan de acceso a la vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.



V.- SITUACION DE LA VIVIENDA EN CASTIELFABIB



VI.- SITUACION DE LA VIVIENDA EN CASTIELFABIB

V.1.- DATOS RELEVANTES SOBRE VIVIENDAS Y HABITANTES.

Para este apartado expresaremos varios datos reflejados en la Memoria Informativa del E. I. A. del Plan General de Castielfabib y del Análisis Geográfico comarcal de Carles Rodrigo Alfonso.

En primer lugar expondremos la tabla de la población censal municipal y comarcal, que como podemos apreciar es desolador a partir de la década de los setenta:

	1957	1877	1887	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2007
Castielfabib	1738	2125	2167	2427	2641	2393	2200	2194	1905	1444	1126	798	645	453
Rincón Ademuz	8362	9524	9768	10171	10943	11194	10582	10630	9362	7553	5473	3866	3212	3200

En la actualidad la población de Castielfabib es de 384 habitantes que se reparten

Castielfabib	131
Los Santos	136
Mas de Jacinto	59
Cuesta del rato	34
Arroyo Cerezo	16
Mas de los Mudos	8

Como ejemplo de la dinámica edificatoria podemos indicar:

	1999	2006	2007	2014
Total edificios construidos	8	5	6	3
Edificios no residenciales	3	2	1	-
Edificios residenciales	5	3	5	3
Rehabilitaciones	27	39	49	26

V.2.- CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

El sector de construcción de viviendas nuevas es muy escaso y más desde el año 2007, subsistiendo las pequeñas obras de arreglos; renovación de tejados,

V.3.- PLANEAMIENTO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL



Las previsiones de desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento es nulo, habiéndose redelimitado reduciendo el suelo urbano clasificado como urbano en la Homologación modificativa aprobada en el año 2000.

V.- CONCLUSIONES



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

La actual desaceleración del mercado inmobiliario, el importante despoblamiento y el decrecimiento de actuaciones tendentes a la urbanización del suelo, limita la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Por ello, tras la publicación de la **ORDEN de 28 de julio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública**, vino su adecuación a la realidad de la coyuntura económica y a las previsiones de crecimiento de la Comunidad Valenciana y española mediante la publicación de la Orden 7/2011, de 18 de mayo de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que entre otras, exoneraba a los municipios de menos de 10.000 habitantes de la presentación del anexo correspondiente al Estudio de Necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida.

No obstante y para la elaboración de la demanda de vivienda protegida en el de Castielfabib, aplicaremos la fórmula en el anexo de la Orden 7/2011 teniendo una vigencia de un máximo de cuatro años

$D = ITD \times K \times P$, donde

ITP: indicador territorial de demanda de vivienda para el AREA 3 (Castielfabib) es de 0,934 m² techo potencial/habitante.

K: Coeficiente de ponderación - 0,25 (municipios de menos de 2000 habitantes)

P: Población municipal según padrón actualizado - 384 habitantes

$D = 0,934 \times 0,25 \times 384 = 89,66 \text{ m}^2 \text{ techo protegido}$

Lo que equivale a una (1) VPP, considerando el estándar actual de 90m² útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Castielfabib, marzo 2015

Francisco Cervera Arias
arquitecto



Plan General de Castielfabib
Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas

