

SECRETARIA; SECRETARIA; MERCED..
URBANISMO Y CATASTRO; URBANIS..

COMUNICACIÓN

14/01/2020 10:00

NÚMERO:

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS







INDICE.

MEMORIA.

- **INTRODUCCIÓN. Presentación. Antecedentes. Marco legislativo.** Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

- **INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.**

1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral, ...).

3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

- **PROPUESTA.**

1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para



la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.

- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

2. Programa de actuación.

- **Memoria** (Justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales / Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas, fichas de las actuaciones previstas).

. Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).

. Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).

. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Programación temporal de actuaciones.**

- **Vigencia y revisión del PMVS.**

- **Evaluación económico-financiera y de sostenibilidad económica del Plan.**

- **Gestión y evaluación del PMVS (indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o impacto del nivel de desempeño de los objetivos). Comisión de seguimiento del Plan.**

3. Plan de intervención social (parque residencial para unidades familiares vulnerables).

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental.

- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

- **PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).**

- Objetivos, propuestas y acciones.

- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).

- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.

- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.

- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.



- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**



MEMORIA



INTRODUCCIÓN



PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en Castilblanco de los Arroyos.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado, por la restricción de la necesaria financiación.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos

ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla.

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa S.A.U. la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilblanco de los Arroyos (Resolución nº 3423/2019 de 4 de julio).

MARCO LEGISLATIVO. PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL).

El artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Así mismo la Constitución dispone que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”; de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, con competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.



Por otra parte, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ha regulado diversos instrumentos que facilitan la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Asimismo, conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año 2010 la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la obligación de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS. La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Un PMVS es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Castilblanco de los Arroyos.

El art 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda regula el contenido mínimo de dichos planes y fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).
- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- Estar inscrito en el RPMDVP.

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todos aquellos, especialmente los y las jóvenes, a los que la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo



por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad**, poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece a las Administraciones Públicas el deber de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio, ya que la primera dimensión de los asentamientos urbanos es la de “hábitat” de los seres humanos. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el objetivo debe ser poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo o intercambio.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación del/a ciudadano/a con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.



Es por ello que garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la ciudadanía, sin distinción de grupo social o nivel adquisitivo, es una de las principales cuestiones a resolver en el seno del municipio, en condiciones adecuadas de cantidad, calidad y precio y por tanto, uno de los principales retos de un planeamiento urbanístico sostenible.

CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).

Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo. (2019-2020-2021-2022-2023)
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
 - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
 - Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.
 - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

Objetivo central del PMVS

El PMVS de Castilblanco de los Arroyos tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Castilblanco de los Arroyos 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 es coherente con el diseño del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. 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, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos



municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.

- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción.
- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación. En consecuencia, han colaborado distintas Áreas del Ayuntamiento, que han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda, en función de las necesidades en sus diversas vertientes.

El PMVS de Castilblanco de los Arroyos, por tanto, se estructura en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.



INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.



Castilblanco de los Arroyos es una localidad de la provincia de Sevilla, enclavada en las estribaciones de Sierra Morena e integrada en la zona del corredor de la plata.

Limita al Norte con Almadén de la Plata, al noroeste con El Ronquillo, al oeste con Guillena, al sur con los municipios de Alcalá del Río, Burguillos y Villaverde del Río, al sureste con Cantillana y al este con la localidad de El Pedroso.

Sus coordenadas GPS: $x=-5.989894572$ y $y=37.67483076$.

Se encuentra situada a 34 kilómetros de la capital de provincia, Sevilla. La extensión superficial de su municipio es de 325 km² y tiene una densidad de población de 14.93 personas por km².

La estructura socioeconómica de la Comarca se caracterizó durante décadas por las actividades productivas ligadas al sector primario, especialmente cultivos agrícolas y forestales, así como un apoyo en el sector industrial y más concretamente en la minería, de amplia tradición en la misma. No obstante el papel de la agricultura en la economía de la comarca antes decisivo, se ha atemperado en las últimas décadas ya que actualmente está cogiendo gran auge el sector turístico.

1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

En este apartado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de los escasos datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en la localidad de Castilblanco de los Arroyos.

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- Información previa y datos estadísticos. Datos principales sobre población.

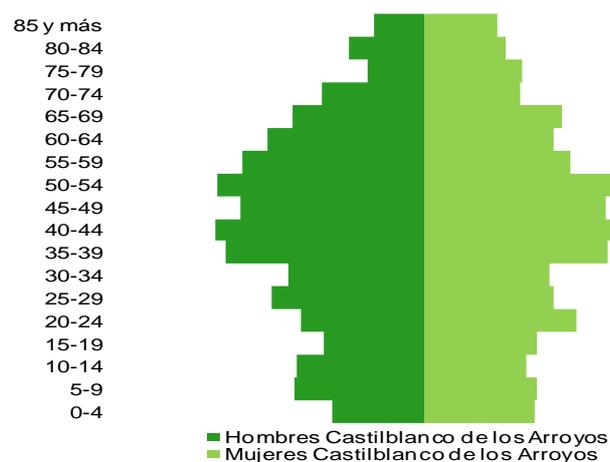
La población de Castilblanco de los Arroyos forma parte del territorio de la ruta de la plata y cuenta con una población de 4.810 habitantes a 1 de enero de 2018, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. A lo largo del período 2005-2017, la población de Castilblanco de los Arroyos se mantuvo en torno a la media de los 4.999 habitantes, con un ritmo medio anual creciente (0,10%). Esta evolución demográfica del municipio presenta un crecimiento inferior al conjunto de la Provincia sin capital, cuyo ritmo medio anual creciente de 2005 a 2017 alcanzó un 1,0%.



Año	Castilblanco de los Arroyos		Provincia sin capital	
	Población de derecho	Variación Anual	Población de derecho	Variación Anual
2005	4.773		1.109.754	
2006	4.870	2,03%	1.130.663	1,88%
2007	4.986	2,38%	1.150.123	1,72%
2008	5.028	0,84%	1.175.703	2,22%
2009	5.150	2,43%	1.197.018	1,81%
2010	5.156	0,12%	1.212.899	1,33%
2011	5.183	0,52%	1.225.941	1,08%
2012	5.084	-1,91%	1.236.619	0,87%
2013	5.075	-0,18%	1.241.986	0,43%
2014	5.033	-0,83%	1.244.679	0,22%
2015	4.946	-1,73%	1.247.602	0,23%
2016	4.868	-1,58%	1.249.209	0,13%
2017	4.831	-0,76%	1.250.093	0,07%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

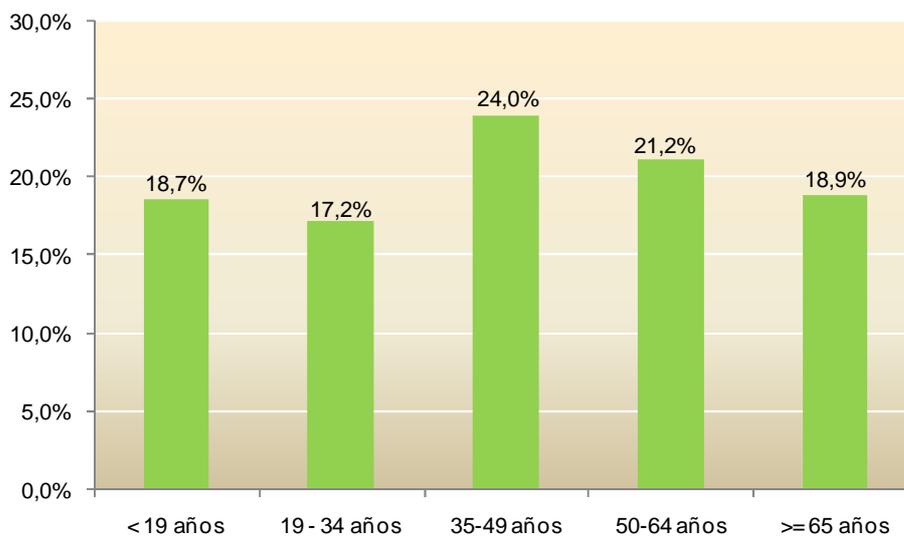
Respecto al género, a lo largo del último decenio se observa una presencia similar de población masculina sobre la femenina inscritos en el padrón, lo que supone una tasa de masculinidad, 101,47 de media para el periodo analizado. En cuanto a la evolución la población masculina se mantiene levemente creciente, con un ritmo de medio anual positivo (0,21%) a lo largo del período analizado, de manera similar es la variación media anual que presenta la población femenina (0,14%).



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.



Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población del municipio de Castilblanco de los Arroyos se observa como el grupo quinquenal más numeroso es el de mediana edad de 35 a 49 años, con un total de 24,0%, seguido del tramo de población de 50 a 64 años, ambos tramos de población coinciden con el fuerte incremento de nacimientos en el babyboom. Por último destaca que el grupo quinquenal con menor presencia en Castilblanco de los Arroyos es el grupo de los 19 a los 34 años con un porcentaje del 17,2%.



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

La población extranjera, según los últimos datos disponibles, supone en el municipio un 2,90% del total de población, un porcentaje ligeramente superior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,60%. En su distribución por géneros, se da una presencia similar de población femenina y masculina. Sin embargo por procedencia, destacan las nacionalidades procedentes de la UE (54%).

Respecto a los indicadores demográficos, Castilblanco de los Arroyos presenta un perfil demográfico más envejecido que el territorio provincial sin la capital. Así en 2017, el indicador de juventud se situó en el 14,18%, inferior al dado en la provincia sin la capital, que representó un 17,99%. En cuanto al indicador de senilidad es del 18,92%, situándose por encima de la tasa del territorio provincial sin capital (14,25%). Así mismo el municipio soporta una carga familiar y social (49,47%), ligeramente superior a la de la Provincia (47,58%), aunque por debajo de 100, lo que supone que la población dependiente por ser infantil o de mayor edad es inferior a la población en edad de trabajar.



Evolución Tabla con los Indicadores Demográficos:

	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renovación Pobl. Activa
2005	15,65%	17,60%	49,81%	88,93%	98,18%	139,87%
2006	15,32%	17,19%	48,16%	89,13%	99,55%	126,88%
2007	15,20%	16,91%	47,30%	89,92%	116,51%	125,15%
2008	15,29%	16,45%	46,50%	92,99%	113,30%	119,20%
2009	15,03%	16,33%	45,69%	92,03%	123,53%	116,67%
2010	15,21%	16,23%	45,86%	93,67%	113,18%	111,44%
2011	14,95%	16,19%	45,22%	92,37%	110,47%	103,81%
2012	14,52%	16,38%	44,72%	88,60%	99,61%	101,99%
2013	14,78%	16,69%	45,92%	88,55%	96,21%	99,67%
2014	14,86%	17,29%	47,38%	85,98%	91,18%	95,81%
2015	14,66%	17,99%	48,48%	81,46%	71,99%	86,33%
2016	14,36%	18,73%	49,46%	76,64%	75,09%	82,44%
2017	14,18%	18,92%	49,47%	74,95%	84,15%	80,00%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

En cuanto a la evolución futura de la población del municipio de Castilblanco de los Arroyos en base a los indicadores demográficos presenta una tasa de reposición de 74,95%. El valor de este indicador por debajo de 100, muestra que la población menor de 15 años es muy inferior al volumen de la población mayor de 64 años, lo que supone que no se podrá mantener o reponer la población a los niveles actuales aunque la población menor de 15 años mantuviera su residencia en el municipio.

Por otro lado la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles de Castilblanco de los Arroyos, la renovación de la población activa se situaría en un 80,00%, por lo que el mantenimiento de la población activa tampoco estaría garantizado si la actual población en edad de trabajar se mantuviera en la localidad.

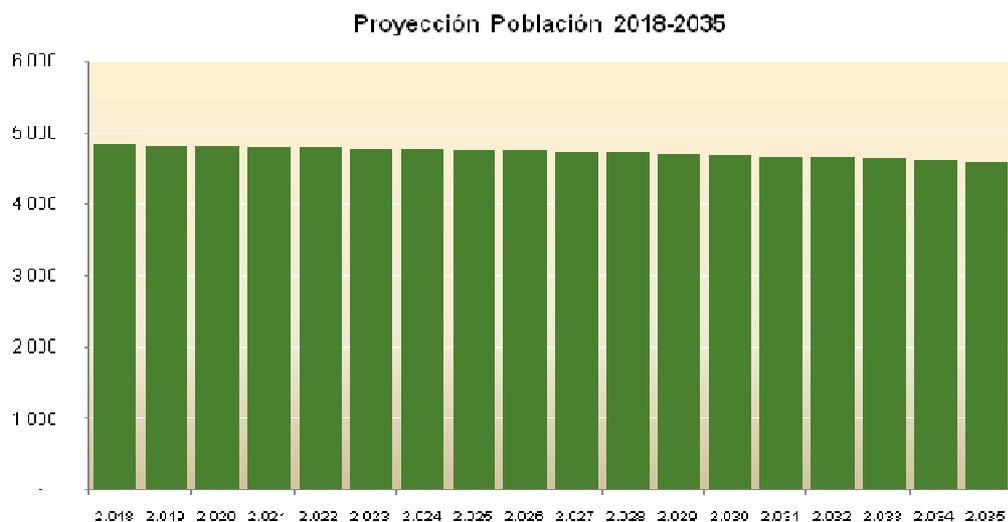
Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, presenta para Castilblanco de los Arroyos un valor 84,15%. Este valor del indicador no alcanza la cifra del 100%, por lo tanto la tendencia de nacimientos que sostendría la población futura se observa decreciente.



- Proyecciones de Población

El municipio de Castilblanco de los Arroyos, como ya se ha analizado en la evolución de la población a lo largo del período 2005-2017, ha pasado de 4.773 habitantes a 4.831 personas en 11 años lo que supone un ritmo medio anual creciente (0,10%). Para la elaboración de las proyecciones de población de Castilblanco de los Arroyos se han considerado esta evolución y así como los datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" del IECA.

Tomando como base los trabajos del IECA se estima que la población de Castilblanco de los Arroyos, para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 4.725 habitantes con un ritmo medio anual decreciente (-0,28%). Así para el año 2.018 la población alcanzó los 4.810 habitantes y en 2.020 la población pasaría a 4.801 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2.025 una población de 4.752 habitantes, en 2.030 alcanzaría una población de 4.689 y por último en el año 2.035 la población de Castilblanco de los Arroyos se situaría en 4.594 personas.



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA. Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales también se mantienen en una tendencia ligeramente decreciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2.020 se estima una tasa interanual decreciente (-0,22%), en 2.030 su variación respecto al año anterior se mantiene negativa (-0,32%), al igual que al final del periodo estimado (-0,46%).

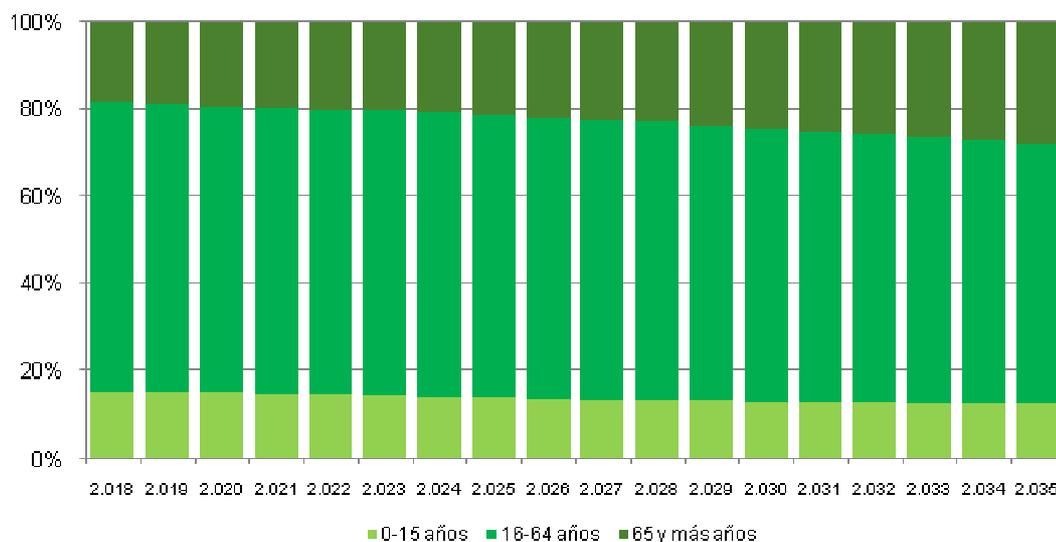
A esta evolución de la población se une una distribución por edades, en la cual destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de la reducción de los otros dos grupos: los más jóvenes y los que se sitúan en edad de trabajar. Con más detalle se puede



observar que la población de 0-15 años en relación al total va decreciendo, así del 15,4% en 2.018 se pasa a un 12,8% del 2.035.

En relación a la población en edad de trabajar, de 15-64 años, el grupo de población más numeroso sigue una tendencia decreciente desde el 66,3% en 2018, hasta descender a los 64,1% en 2.027, y a 59,5% para el último año de proyecciones, con una diferencia de cerca de 7 puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período proyectado.

Distribución de la población estimada por tramos de edad



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA. Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Ese descenso en la población en edad de trabajar y en la población más joven viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo de todo el período estimado, la población más envejecida pasaría de suponer un 18,4% del total de la población en 2.018, a un volumen del 27,8% en 2.035, un fuerte incremento de diferencia superior a los 9 puntos porcentuales en el total de la población del municipio.

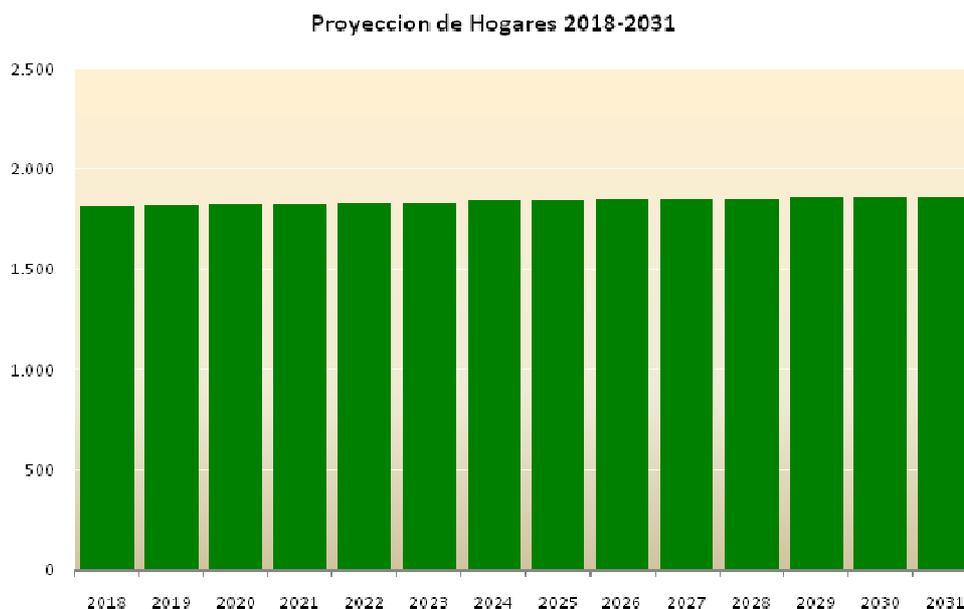
- Proyección de Hogares

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial, ha supuesto elaborar una metodología de proyección municipal a través de métodos indirectos. Estos métodos relacionales han tomado como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo las proyecciones de hogares realizadas para el municipio de Castilblanco de los Arroyos, se han contrastado con los datos de población obtenidos a partir de los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.013-2.070" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta



metodología es ofrecer orientaciones sobre las tendencias de los futuros hogares del municipio y como tales han de ser tenidos en cuenta.

Esta proyección sobre la evolución futura de las estructuras de los hogares se desarrolla en el espacio temporal de 2.018 a 2.031, dado que el espacio temporal de las últimas estimaciones de hogares realizadas por el INE a nivel provincial.



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2018 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

La evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones, como se puede observar en el gráfico a lo largo del periodo estimado, presenta un número de hogares estable alrededor de un promedio de 1.842 hogares, con un ritmo medio anual del 0,16%. Siguiendo esta evolución, las estimaciones realizadas muestran para 2.018 que el número de hogares alcanzó los 1.819 hogares; en 2.025 se alcanzarían los 1.846 hogares, con un crecimiento anual (0,20%); y por último las previsiones para el último año de las estimaciones con 1.858 hogares, con una tasa de variación anual (0,03%).

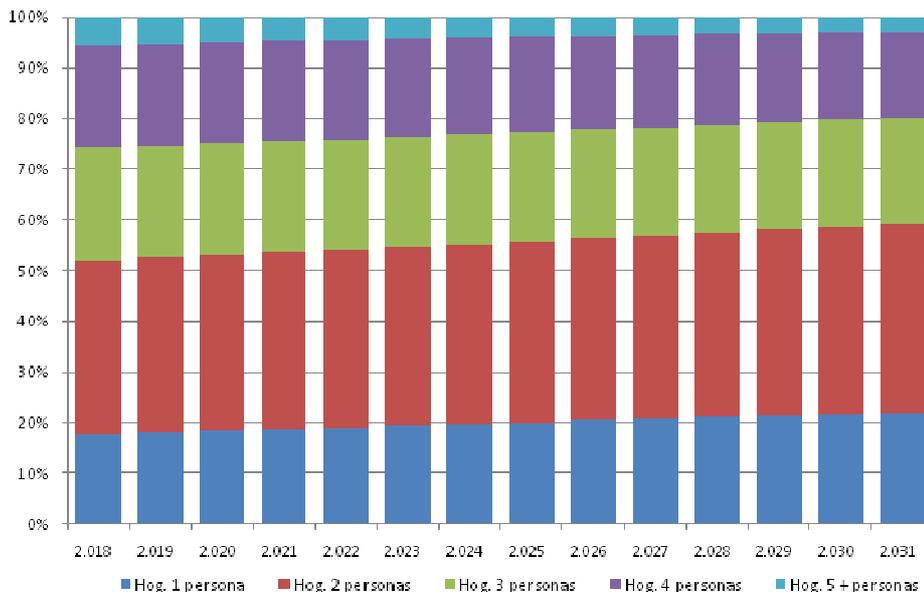
En estas estimaciones de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, cuyas estimaciones mostraban para 2.018-2.035 un decrecimiento medio anual (-0,28%), y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de los de menor número de personas en cada hogar.

En este sentido la distribución de los tamaños de las viviendas en el total de hogares, confirma el cambio de modelo familiar con las proyecciones estimadas, mostrando que los hogares de dimensión de 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas.



Así en 2.018 los hogares de menor tamaño, de 1 a 2 personas por hogar, suponen un 51,3% del total de viviendas y alcanzan el 59,2% en 2.031. Por el contrario los hogares con 3 o más personas descienden de 2.018 a 2.031, concentrando el 48,7% al inicio de la estimación, para al final del período concentrar el 40,8% de los hogares del municipio

Distribución por tamaño de hogares



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2018 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Un análisis más detallado de las dimensiones de los hogares muestra como los hogares con una sola persona en 2.018 suponen 17,8% del total de hogares, en 2025 el 20,2%, y en 2.031 el 22,0%. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2.018 de ser un 34,1% de los hogares, al 37,2% en 2.031. Por el contrario, los hogares de 3 personas muestran ya una leve tendencia decreciente a lo largo del periodo, pasando del 22,2% en 2.018 al 20,8% en 2.031. Los hogares de 4 personas presentan de una manera más clara una tendencia decreciente, alcanzando el 20,5% del total en 2.018 para pasar a un 16,9% en 2.031. Por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 5,5% de la totalidad de viviendas en las primeras estimaciones, y se reduce al 3,0% para el último año estimado.

Esta evolución de las proyecciones de cada uno de los tamaños de hogar para el municipio de Castilblanco de los Arroyos a lo largo del período 2.018-2.031 sólo nos permiten ofrecer estas tendencias orientativas de la evolución futura por tamaño de los hogares. Orientaciones que se han obtenido en base en la futura evolución demográfica del municipio y a las estimaciones de hogares a nivel provincial por el INE, manteniendo las circunstancias socioeconómicas y los comportamientos observadas hasta ahora, dado que cualquier cambio en las mismas en un municipio de tan reducida dimensión, como Castilblanco de los Arroyos, puede conllevar importantes repercusiones tanto en la población como en los hogares.



- Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2010, a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, que se aprobó definitivamente el 24 de junio de 2010, publicándose en el BOP nº 301 de fecha 31 de diciembre de 2010.

Para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas, se modificó la Ordenanza reguladora del RPMDVP de Castilblanco de los Arroyos mediante acuerdo plenario definitivo de fecha 7 de junio de 2016, publicándose en el BOP 240 de fecha 15 de octubre de 2016.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Castilblanco de los Arroyos encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos sita en c/ León Felipe nº 24 CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla), donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes en horario de 9 a 14 horas los días laborales.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos de que disponemos, existen 74 inscripciones activas.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

Criterios de adjudicación en el RPMDVP. Forma de adjudicación: **BAREMACIÓN**

Criterios para la baremación:

- Antigüedad en el empadronamiento.
- Antigüedad en el registro.
- Vinculación laboral.
- Miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- Necesidad de vivienda protegida.
- Pertenencia a algunos de los grupos de especial protección



- Ingresos de la unidad familiar o de convivencia para el programa de vivienda de alquiler o alquiler con opción a compra
- Régimen de vivienda

A tener en cuenta:

- Las personas víctimas de violencia de género o terrorismo y los emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de la antigüedad en el empadronamiento o en el registro.

Los casos de empate se resolverán prevaleciendo la solicitud de la composición familiar con:

- Miembro que pertenezca a grupos de especial protección
- Antigüedad en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
- Sorteo

Análisis del RPMDVP

De las 74 inscripciones activas, hay aproximadamente el mismo número de demandantes menores y mayores de 35 años, de los cuales y la mayoría solicitan compra y alquiler con opción a compra pese a tener escasos recursos económicos.

La mayoría de las inscripciones activas pertenecen a demandantes que tienen unos ingresos menores a una vez el IPREM.

En el RPMDVP de Castilblanco de los Arroyos únicamente se encuentran dos inscripciones activas en la que algún miembro de la unidad familiar esta discapacitado con necesidad de vivienda adaptada.

Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (Vivienda protegida y social)

La cuantificación se establece en el apartado de análisis de planeamiento urbanístico, con las previsiones de vivienda protegida y pública.

En el año 2013 se puso en marcha el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas para gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados (PIMA), gestionado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Para ser beneficiaria como inquilina de una vivienda integrada en esta bolsa, la persona interesada tiene que estar inscrito en el RPMDVP y autorizar la cesión de sus datos a la consejería competente en materia de vivienda.

Desde que se puso en marcha el programa, nunca se ha ofrecido una vivienda en esta bolsa localizada en el municipio de Castilblanco de los Arroyos.



Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios)

La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de Condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística que se realizó en el año 2018, publicada el 21 de junio de 2018 tratándose de los últimos datos oficiales de acuerdo con la misma:

- El ingreso medio por persona alcanzó los 11.074 €, cifra un 3,1 % superior a la registrada en el año precedente.
- En 2017 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona se situó en 8.522 €, un 3,8% más que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años, el umbral se situó en 17.896 €

La renta media declarada en el municipio de Castilblanco de los Arroyos en la anualidad 2016 fue de 10.906 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de Castilblanco de los Arroyos, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales; esto ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo, al tratarse de familias que a pesar de que algún miembro trabaje no superan el salario mínimo.

Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y aunque la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio de Castilblanco de los Arroyos, realmente no ha ocupado un lugar preferente entre las demandas atendidas.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilblanco de los Arroyos pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Castilblanco de los Arroyos:

- **Familias monoparentales.**

Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 20 y 35 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.

- **Familias con progenitores en desempleo.**

Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda.

- **Inmigrantes.**

La tendencia receptora de población inmigrante de Castilblanco de los Arroyos es escasa, con 138 extranjeros en el año 2018. Dichos extranjeros provienen principalmente de Rumanía y



países latinos, acudiendo a los servicios sociales demandando información y asesoramiento sobre recursos sociales (prestaciones, vivienda, trabajo...)

- **Desempleados sin o con estudios.**

Según datos del IECA, a enero de 2018 en el municipio de Castilblanco de los Arroyos se registraron un total de 586 desempleados (355 mujeres, 231 hombres, de los cuales 13 son extranjeros).

A julio de 2019 la tasa de paro en Castilblanco de los Arroyos representa un 24,79%.

- **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**

En el municipio viven actualmente 929 personas mayores de 65 años que representan un 19,31 % del total de la población y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad, sobre todo en temas de rehabilitación de vivienda, al tener viviendas antiguas y deficitarias que no pueden arreglar como consecuencia de sus reducidas pensiones. Muchos de ellos han acogido a hijos con familia, a los que ayudan también económicamente. Por otra parte, cubrir las necesidades crecientes de este sector de población representa, mediante el servicio de ayuda a domicilio, un fuerte reto para los servicios sociales municipales, ya que el aumento del envejecimiento y del número de habitantes en situación de dependencia coincide con una crisis de los sistemas de apoyo informales que tanto ha contribuido a satisfacer las necesidades de atención de este colectivo.

El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social es importante para conocer el grupo de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de Castilblanco de los Arroyos.

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica. (4)	En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través del plan de defensa de las familias.
Vivienda inadecuada	Personas que viven en infravivienda* o vivienda indigna. . (6)	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin servicios e infraestructuras adecuados.
	Hogares en situación de grave hacinamiento. (2)	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuada a las necesidades. . (0)	Discapacitados en viviendas no adaptadas.



2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio, realizándose un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Castilblanco de los Arroyos. Se estudia el parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis del grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como la cuantificación de las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se trata así de reflejar la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio, a la que habrá de sumarse la posibilidad de ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente.

Se analiza así mismo, el mercado de vivienda protegida en la localidad, tanto pública como privada, incluyéndose los programas públicos de vivienda gestionados desde el Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos.

Una vez realizado el estudio sobre la situación actual del parque de viviendas en el municipio, se podrán realizar propuestas de actuaciones futuras.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

De la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, incluida en el Instituto Nacional de Estadística (INE) e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), se puede elaborar un primer diagnóstico de la situación del parque de viviendas en el municipio de Castilblanco de los Arroyos.

El parque de viviendas de Castilblanco de los Arroyos presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.

Atenac. Estas.	Comercial	Cultural	Ocio, Hostelería	Industrial	Deportivo	Suelo vacante	Obras de urbanización	Oficinas Edif. Singular	Religioso	Espectáculos	Residencial	Sanidad	Sin Benefic. definir	Total
111	42	7	11	50	15	363	2	5	1	1	2.919	3	0	3.531

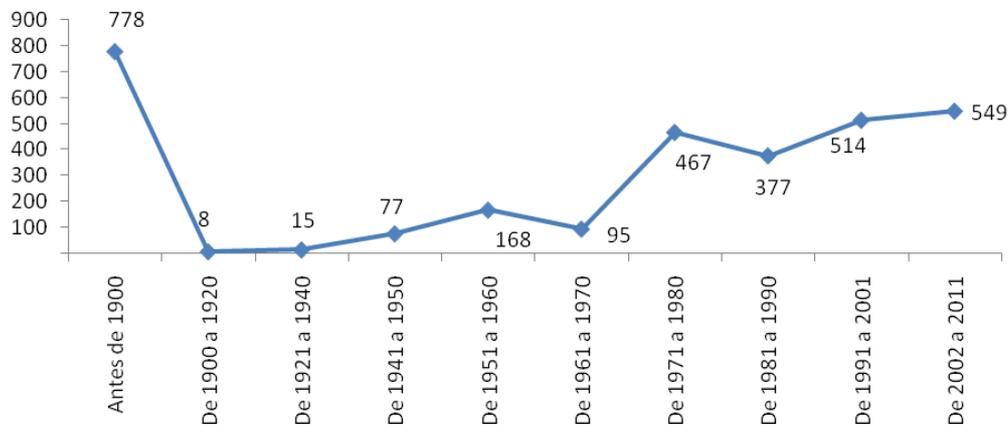
Fuente Catastro. Cuadro de número de inmuebles por usos.

Antes de 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 y posterior	Suelo vacante	Sin definir	Total
641	218	174	332	490	258	956	99	363	0	3.531

Fuente Catastro. Cuadro de número de inmuebles por años de construcción.



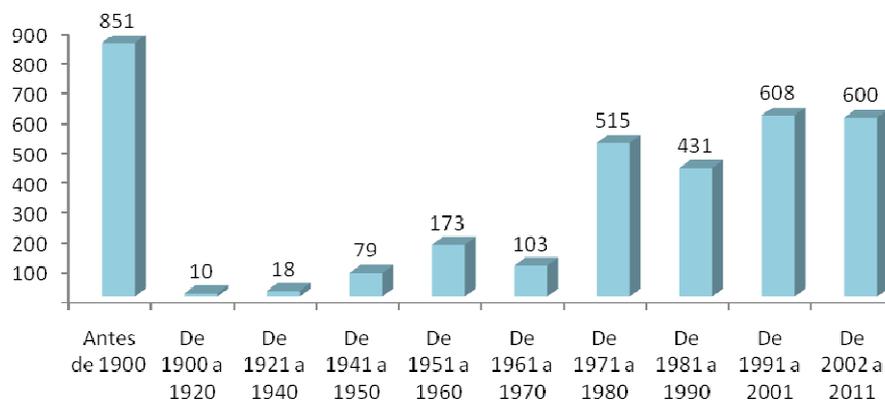
EVOLUCIÓN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SEGUN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

EVOLUCIÓN INMUEBLES EN EDIFICIOS DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS



Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 3.349 viviendas. De las cuales 1.820 son viviendas habituales, 947 viviendas secundarias y 582 viviendas están vacías.

Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías
1.820	947	582

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo 2011



Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que el número de viviendas principales y viviendas secundarias han aumentado levemente y las viviendas vacías han sufrido una subida importante.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.559
1ª Vivienda 2011	1.820
2ª Vivienda 2001	972
2ª Vivienda 2011	947
Vivienda vacía 2001	218
Vivienda vacía 2011	582

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

- Nº de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	*	197	441	1.120

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

El número de habitaciones nos hace referencia al número de dormitorios de la vivienda, resultando ser una variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de las viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad.

- Tipología constructiva

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en Castilblanco de los Arroyos es de 14,85 habitantes/Km², concentrándose 4.675 habitantes en el núcleo urbano y 135 habitantes en diseminado. El parque de vivienda así como la población, se centra en el núcleo urbano.



Municipio	Unidad Poblacional	Población total
Castilblanco de los Arroyos	CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS	3.942
Castilblanco de los Arroyos	URBANIZACIÓN CAMPOAMOR	9
Castilblanco de los Arroyos	URBANIZACIÓN LA COLINA	261
Castilblanco de los Arroyos	LAS MINAS	317
Castilblanco de los Arroyos	URBANIZACIÓN SIERRA NORTE	142
Castilblanco de los Arroyos	URBANIZACIÓN LA ZARZUELA	4
Castilblanco de los Arroyos	DISEMINADO*	135

Fuente: IECA. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.

Consultado el último banco de datos de 2018 del SIMA, a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos:

Solares	Parcelas edificadas	Total
372	2.980	3.352

Fuente: SIMA.

Superficie parcelas sin edificar	Superficie parcelas edificadas	Total superficie parcelas urbanas
94,17 hectáreas	210,87 hectáreas	305,04 hectáreas

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

- Antigüedad

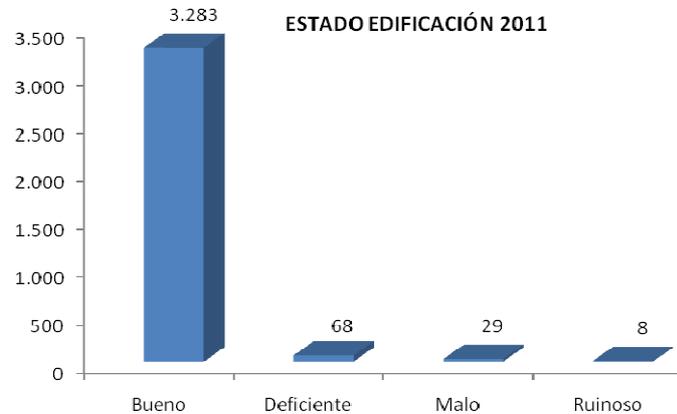
De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción de edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011 es la siguiente: un 62,34% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 1.749 viviendas tienen más de 30 años y con más de 45 años existen en Castilblanco de los Arroyos 1.234 viviendas, por lo que hay un conjunto de viviendas susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas para ello.

- Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación del parque de viviendas principales en general es bueno, en términos medios. Habría que resaltar que sólo un porcentaje de 3,1% que representan a 105 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
3.283	68	29	8

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011



La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En el año 2018 se han concedido 77 licencias de obras menores y 22 licencias de obras mayores, de las cuales 7 han sido construcciones de nueva planta.

En el año 2019, se han concedido 96 licencias de obras menores y 22 licencias de obras mayores, de las cuales 2 han sido construcciones de nueva planta.

En cuanto a las licencias de primera ocupación, en el año 2018 se han concedido 3 licencias y en el año 2019, 4 licencias de primera ocupación.

- Grado de instalaciones y servicios

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Castilblanco de los Arroyos.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 94,67% del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
1.723	*	*	1.820

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo



Evacuación de Aguas Residuales

El 90,50% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL
3.066	314	8	3.388

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Servicios Aseos-Baños

El 99,18% de las viviendas principales cuentan con baño o aseo en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
1.805	15	1.820

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 15,49% del parque de viviendas. El 77,47% no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar. El 6,59% de las viviendas principales cuenta con un sistema individual de calefacción. Las 8 restantes no disponemos de datos.

Colectiva o central	Individual	No tiene calefacción, pero sí algún aparato que le permite calentar	No tiene calefacción	TOTAL
-	120	1.410	282	1.820

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de gas

Un total de 3.311 inmuebles destinados a viviendas, que representa un 97,73% de las viviendas no cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
77	3.311	3.388

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación de Telefonía.

El 78,36% de las viviendas cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
2.655	733	3.388

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.



Disponibilidad de Internet.

Un 61,43% de las viviendas principales, no dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena, por lo que la brecha digital es importante.

Sí dispone de internet	No dispone de internet	TOTAL
702	1.118	1.820

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

- Accesibilidad

De un total de 3.388 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda en el núcleo urbano, solo el 22,78% de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. 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.

El 77,21% de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Castilblanco de los Arroyos presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas derivado a la orografía del terreno donde se encuentra asentada la población.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. La accesibilidad es imprescindible, ya que es una condición necesaria para que todas las personas, con independencia de posibles limitaciones funcionales, puedan tener las mismas condiciones de acceso a cualquier edificio.

Para promover la accesibilidad se hace uso en edificios y viviendas de rampas, que ayudan a salvar los obstáculos de escaleras de acceso de entrada a los edificios destinados a vivienda.

- Garajes.

Del parque de vivienda sólo el 7,79 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
264	3.124	3.388

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

(*) El dato puede estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.



- Infravivienda

Se considera infravivienda las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares la vivienda al presentar en parte o en su totalidad alguna de las siguientes carencias:

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

En el municipio de Castilblanco de los Arroyos, según los datos extraídos del Plan General, existen 43 unidades que pueden considerarse como infravivienda, que son viviendas vacías en mal estado de conservación.

MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población. Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito y la oferta, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que en los años 2017 y 2018 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del Ministerio de Fomento en el año 2015 las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 401.713. En el año 2016 se registraron un total de 457.738 transacciones inmobiliarias de viviendas, en el año 2017 el total ascendió a 532.367 transacciones inmobiliarias de viviendas y en el año 2018 las transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzaron las 581.793.

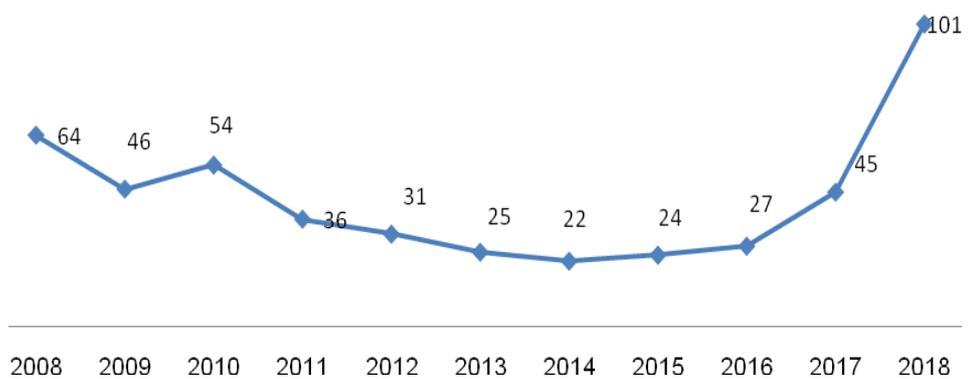
No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Castilblanco de los Arroyos, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2008 alcanzó 64 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2014 con 22 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte muy importante en el año 2018 con 101 transacciones.



Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2008	64	44	20	58	6
2009	46	26	20	43	3
2010	54	33	21	53	1
2011	36	10	26	31	5
2012	31	12	19	14	17
2013	25	5	20	25	0
2014	22	3	19	21	1
2015	24	2	22	24	0
2016	27	1	26	27	0
2017	45	2	43	45	0
2018	101	2	49	50	0

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

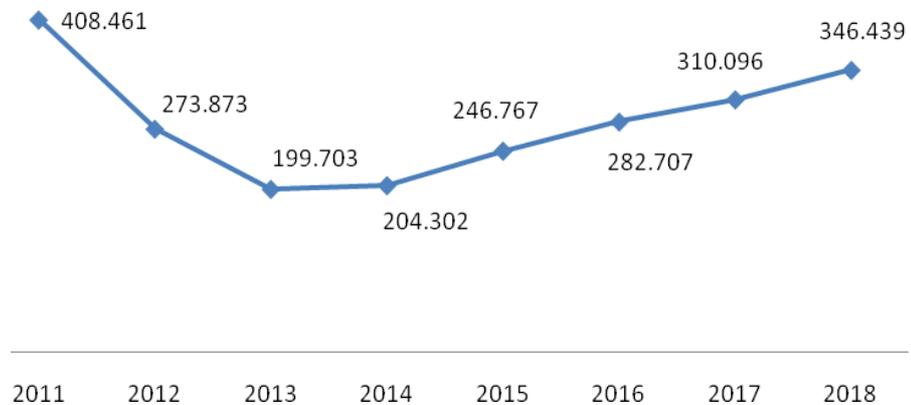


Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas registraron incrementos dinámicos durante 2016, 2017 y 2018.



EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ESPAÑA



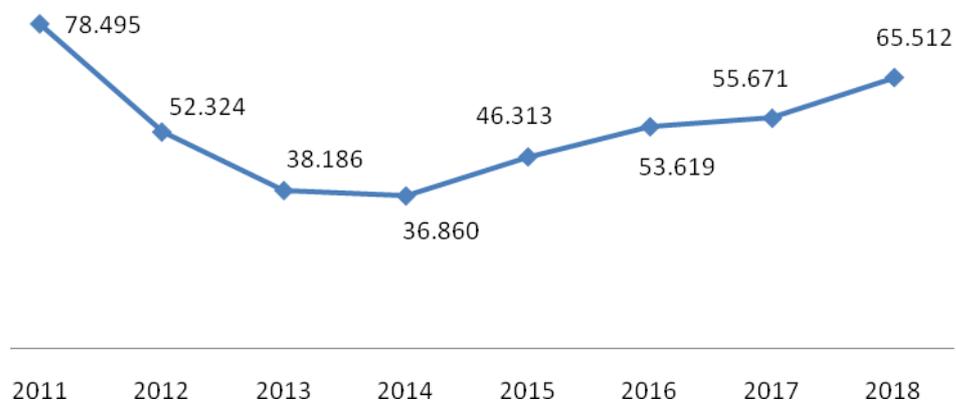
Fuente: INE

No obstante, sigue aumentando el número de hipotecas y los importes medios en España. Según los datos publicados hoy por el Instituto Nacional de Estadística, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en España creció en 2018 un 10,3% y su importe medio un 5,6%. El importe medio de las hipotecas durante el año se situó en 123.727 euros, lo que supone precios máximos de los últimos 10 años

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en los años 2016, 2017 y 2018.

No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Castilblanco de los Arroyos.

EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



Fuente: INE.



Por último según los datos de TINSA el precio medio de la vivienda en la provincia de Sevilla experimentó en el segundo trimestre de 2019 un crecimiento del 1,5% al registrado en el mismo periodo del año anterior, hasta alcanzar los 1.291euros/m². El mercado residencial ha evolucionado en los primeros meses del año 2019.

El plazo medio de venta de una vivienda (liquidez) en la provincia se sitúa en 5,7 meses, por debajo de los 8,16 meses que se tarda de media en España.

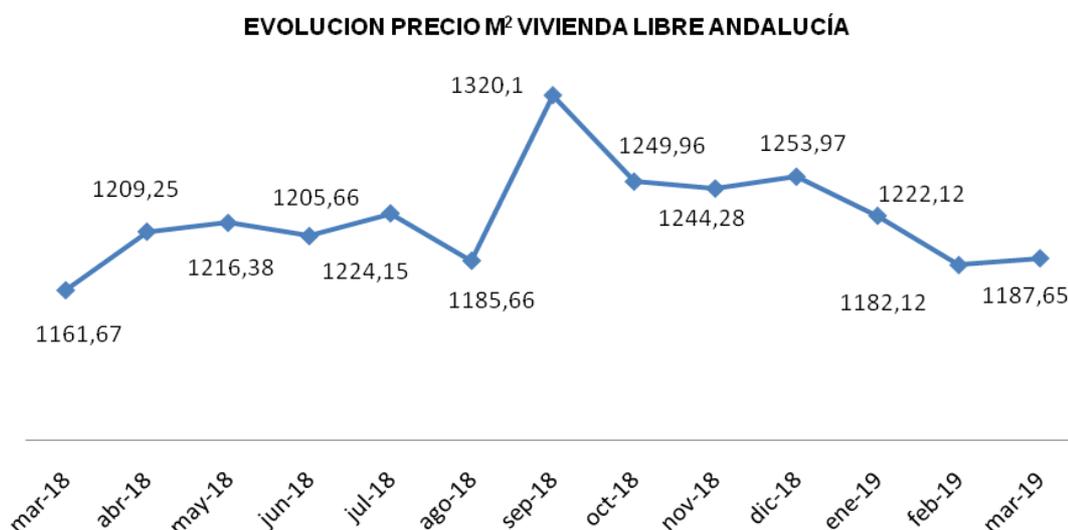
ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

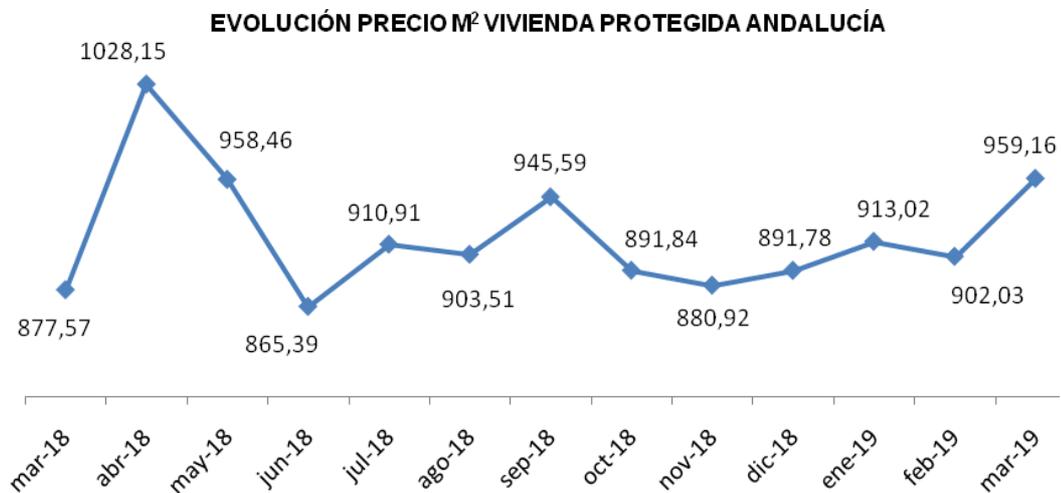
No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 68.007 en 2007 hasta las 23.482 en 2018. En el primer trimestre de 2019 el número de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida alcanzó las 6.048. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.



Fuente: Consejo General del Notariado



Fuente: Consejo General del Notariado

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas determinadas ayudas públicas.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional ni definitiva de vivienda protegida por el Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos desde esa fecha, de la información recabada.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los Ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Los datos de viviendas de titularidad pública en el Municipio de Castilblanco de los Arroyos se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
Junta de Andalucía	c/ Sierra Norte	18	
Junta de Andalucía	Avda El Ejido	50	SE-82.210

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones se encuentran en mediano estado de conservación.

Los datos de viviendas de titularidad municipal se reflejan en el siguiente cuadro:



PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
Ayto-Sevilla Activa	c/ Jara	20	SE-96/060-V 13-96/09
Ayuntamiento	c/ Luis Cernuda	10	SE-94/070-AUT
Ayuntamiento	C/ Federica Montseny	24	AUTOCONSTRUCCIÓN
Ayuntamiento	C/ Federica Montseny	20	SE-00/04-AUT EXPTE 2002-3662
Ayuntamiento-Sociedad de desarrollo	c/ Luis Cernuda	11	AUTOCONSTRUCCIÓN

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones se encuentran en mediano estado de conservación.

No se han ejecutado promociones de vivienda protegida de promoción privada en el municipio, mediante promotor privado, cooperativa o promotor individual.

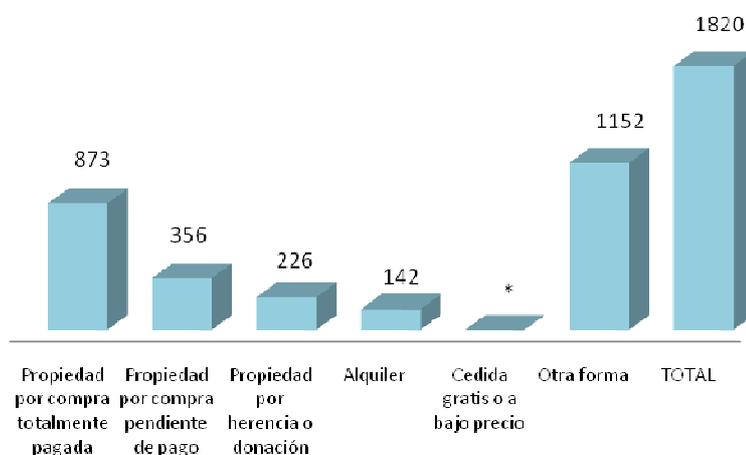
Por último, promovidas por el Ayuntamiento, existen promociones de Autoconstrucción, en buen estado de conservación de 65 viviendas respectivamente, de las que no se tiene constancia de que estén inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de los autoconstructores .

RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra, un 67,52%. De las compradas, el 71,03% se ha pagado totalmente, el 28,96% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 12,41% han sido adquiridas por herencia o donación.

Existe un alto porcentaje de viviendas adquiridas mediante otras formas de tenencia Pero no dispones de porcentajes de las viviendas alquiladas a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA



(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011



No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m² de vivienda nueva en Castilblanco de los Arroyos.

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de Castilblanco de los Arroyos, hemos encontrado 9 viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet, por otra parte, no tenemos constancia de que existan agentes inmobiliarios o corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de esta información con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponible para la venta en el Municipio de Castilblanco de los Arroyos, entre las principales web inmobiliarias del país se localizan en el mes de septiembre de 2019, 95 viviendas en el portal fotocasa.com y 151 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 945 euros/m².

DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos podemos destacar cuatro grandes tipos:

El año 2009 fue la última convocatoria de Rehabilitación de Viviendas por parte de la anterior Consejería de Fomento y Vivienda. En base a dicha convocatoria se presentaron 12 solicitudes de rehabilitación de viviendas en el Municipio de Castilblanco de los Arroyos de las cuales 5 quedaron excluidas por no reunir los requisitos de la convocatoria, se concedieron 7 actuaciones, de las cuales sólo se ejecutaron 2 actuaciones, comenzando todas las obras a partir de febrero de 2015 y habiendo finalizado todas ellas antes del fin de dicho año 2015.

Las actuaciones realizadas fueron rehabilitaciones de viviendas por deterioro, arreglo de la cubierta, eliminación de uralita, etc.

Adecuación funcional de vivienda; para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Alquiler Social; para familias con ingresos limitados. (1 familias)



Por otra parte, también se ha tramitado desde el departamento de Servicios Sociales otras ayudas relacionadas con la vivienda tales como:

Ayudas Económicas solicitadas a la Diputación de Sevilla para pagar una obra menor de rehabilitación de vivienda para una familia con recursos limitados, durante los últimos años sólo se solicitó 1 ayuda que fue concedida.

Ayudas para la Emancipación Básica de Viviendas. Igualmente, estas ayudas se han tramitando para los jóvenes de la localidad que cumplían los requisitos, hasta que finalizó el plazo de solicitud.

ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Se establecen las áreas susceptibles de rehabilitación integral en el núcleo urbano de Castilblanco de los Arroyos, resultantes del cruce de la antigüedad de la edificación y del estado de conservación, entre otros factores.

La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

La adecuación y conservación de edificaciones tendrá en cuenta, entre otros aspectos, el cumplimiento de la normativa técnica de la edificación.

Conservación

La conservación y mantenimiento de la edificación se controlará desde el Ayuntamiento, estableciendo las inspecciones necesarias y las órdenes de ejecución oportunas, y con la tramitación de las ayudas y subvenciones establecidas, tanto a nivel local, autonómico o estatal.



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

INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación territorial y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Castilblanco de los Arroyos está conformado por unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente en fecha de 27/06/1985, sin adaptar a la LOUA. Junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Hay un PGOU, en tramitación, aprobado provisionalmente en fecha de 15/06/2017, pendiente de aprobación definitiva, que sustituirá al planeamiento general anterior. Dado que este planeamiento está más ajustado a la realidad actual, y en previsión de su aprobación, se considera como referencia para el análisis del planeamiento con respecto al planeamiento vigente.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional, parámetros que se consideran en el planeamiento general en tramitación para aprobación definitiva.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, en relación al nuevo planeamiento general en tramitación, es decir, el PGOU, así como aquellas modificaciones aprobadas definitivamente que forman ya parte del Planeamiento General.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.011 actuaciones para viviendas (310 parcelas en suelo urbano consolidado, 161 parcelas en suelo urbano no consolidado y 540 parcelas en suelo urbanizable).



PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Tal como hemos visto en el apartado 1 del presente Plan, los datos estadísticos del 2018 muestran una población censada de 4.810 habitantes. La mayor parte de la población tiene entre 35-49 años. Le sigue la población menor de 19 años.

Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población del municipio de Castilblanco de los Arroyos se observan unos grupos quinquenales sin demasiadas diferencias entre ellos. Así el más numeroso es el de 35-49 años, con un 24 %, seguido del tramo de población de 50 a 64 años, ambos tramos de población coinciden con el fuerte incremento de nacimientos en el babyboom. Por último destaca que el grupo quinquenal con menor presencia en Castilblanco de los Arroyos es el grupo de los 19 a los 34 años con un porcentaje del 17,2%.

Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional la unidad de Análisis y Prospección de la Diputación de Sevilla ha utilizado el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo del INE.

Tomando como base los trabajos del IECA se estima que la población de Castilblanco de los Arroyos, para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 4.725 habitantes con un ritmo medio anual decreciente (-0,28%). Así para el año 2.018 la población alcanzaría los 4.810 habitantes y en 2.020 la población pasaría a 4.801 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2.025 una población de 4.752 habitantes, en 2.030 alcanzaría una población de 4.689 y por último en el año 2.035 la población de Castilblanco de los Arroyos se situaría en 4.594 personas. La evolución de las variaciones anuales sigue una tendencia levemente decreciente para el periodo proyectado, donde las variaciones anuales cuando se producen son cada vez menores. El dato reciente de la población de 2018 corrobora este análisis.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, es el tramo de población más envejecido de 65 años y más donde se observan los cambios más importantes porque sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el periodo proyectado, pasando de suponer un 18,4% del total de la población en 2.018, a llegar a un 27,8% en 2.035.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra que el número de hogares mantiene una tendencia levemente creciente a lo largo de todo el periodo estimado que va desde el año 2018 a 2031. Así, en 2018, el número de hogares alcanzó los 1.819, en 2025 los hogares estimados son 1.846, y en el año 2031 en 1.858 hogares.

En esta tendencia de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, cuyas estimaciones mostraban para el período 2.017-2.035 un crecimiento medio anual decreciente (-0,28%), y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de un aumento de hogares con un menor número de personas en cada hogar.



LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.011 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado y no consolidado contempla un total de 1.011 viviendas, 540 viviendas para una población alrededor de 1.296 habitantes en suelo urbanizable y de 471 para una población de 1.130 habitantes en el urbano.

De este total de 1.011 parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

El municipio actualmente dispone de suelo urbanizable sectorizado, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el año 2009 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de ese año.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado (procedentes del año 2.009), los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria, existiendo un cierto movimiento de mejoría en los últimos años.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Castilblanco de los Arroyos.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.



SUELO URBANO CONSOLIDADO. 310 VACANTES (237 NÚCLEO + 37 LA COLINA + 36 CAMPOAMOR).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UA1	SUNC	46.800	0,55	39 (164)	-	16	1C
UR-3 (UA2)	SUNC	32.526 (49.000)	0,55	163 (171)	106	16	1C
URT-2	SUNC	15.565	0,65	46	16	5	1C
UR-1	SUNC	4.564	0,55	23	15	2	1C
UR-2	SUNC	4.207	0,38	12	6	1	1C
DEHESA DE CAMPOAMOR	SUNC	920.000		102	-		
LA COLINA URA-6	SUNC	144.159 (470.000)	0,21	72 (234)	-	7	1C / 2C
LAS MINAS URA-3/4/5	SUNC	392.579 + 152.313 + 174.388 (115.000)	0,20	315 + 127 + 153 (154)	-	32 + 13 + 15	1C / 2C
ESCARDIEL URA-1 / 2	SUNC	392.562 271.345	0,20	314 + 202(30)	-	31 + 20	1 C / 2C
LAS MAJADILLAS URT-1	SUNC	1.288.116 (1.320.000)	0,20	492 (231)	-	23	1C
TOTAL				283 + 1.777	153	40 + 141	

161 VACANTES

SUELO URBANIZABLE.

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UZO-3 (PP2 R)	SUO	50.232 (52.800)	S/ PP	100	-	10	1 C
UZ-3 (PP3 R)	SUS	52.173 (33.920)	0,52	247	178	25	2 C
UZ-2 (PP4 R)	SUS	48.124 (80.840)	0,52	240 (90)	173	24	1 C / 2 C
UZO-2	SUO	34.860	S/ PP	120	32	12	1 C
UZ-4	SUS	28.772	0,52	80	58	8	2 C
UZA-1 / 2 LAS MINAS	SUS	199.626 / 419.888	0,19	150 + 327	-	51	1 C / 2 C
UZ-5 LA COLINA	SUS	82.609	0,13	36	-	4	2 C
TOTAL				787 + 513	441	79 + 55	

540 VACANTES

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.



RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida.

Coefficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida.

El planeamiento general no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida sino que cada sector o unidad de ejecución establece una tipología concreta, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, así como bloques plurifamiliares, el nuevo PGOU establece en algunos sectores residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.

El PGOU, en relación a la LOUA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para ésta sería de 153 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 441 viviendas en sectores de suelo urbanizable ordenado, en base a la estimación realizada en función de la normativa de aplicación.

SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.



En el caso del municipio de Castilblanco de los Arroyos, en cada sector de suelo urbanizable o Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 119 parcelas para usos residenciales, en el futuro desarrollo del PGOU.

CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones.

SUELO URBANO CONSOLIDADO. 310 VACANTES (237 NÚCLEO + 37 LA COLINA + 36 CAMPOAMOR).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMP.
UA1	SUNC	46.800	0,55	39 (164)	-	16	1C
UR-3 (UA2)	SUNC	32.526 (49.000)	0,55	163 (171)	106	16	1C
URT-2	SUNC	15.565	0,65	46	16	5	1C
UR-1	SUNC	4.564	0,55	23	15	2	1C
UR-2	SUNC	4.207	0,38	12	6	1	1C
DEHESA DE CAMPOAMOR	SUNC	920.000		102	-		
LA COLINA URA-6	SUNC	144.159 (470.000)	0,21	72 (234)	-	7	1C / 2C
LAS MINAS URA-3/4/5	SUNC	392.579 + 152.313 + 174.388 (115.000)	0,20	315 + 127 + 153 (154)	-	32 + 13 + 15	1C / 2C
ESCARDIEL URA-1 / 2	SUNC	392.562 271.345	0,20	314 + 202(30)	-	31 + 20	1 C / 2C
LAS MAJADILLAS URT-1	SUNC	1.288.116 (1.320.000)	0,20	492 (231)	-	23	1C
TOTAL				283 + 1.777	153	40 + 141	

161 VACANTES

SUELO URBANIZABLE.

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UZO-3 (PP2 R)	SUO	50.232 (52.800)	S/ PP	100	-	10	1 C
UZ-3 (PP3 R)	SUS	52.173 (33.920)	0,52	247	178	25	2 C
UZ-2 (PP4 R)	SUS	48.124 (80.840)	0,52	240 (90)	173	24	1 C / 2 C
UZO-2	SUO	34.860	S/ PP	120	32	12	1 C
UZ-4	SUS	28.772	0,52	80	58	8	2 C
UZA-1 / 2 LAS MINAS	SUS	199.626 / 419.888	0,19	150 + 327	-	51	1 C / 2 C
UZ-5 LA COLINA	SUS	82.609	0,13	36	-	4	2 C
TOTAL				787 + 513	441	79 + 55	

540 VACANTES



De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- **310** viviendas en suelo urbano consolidado, aparte de actuaciones de rehabilitación y mejora.
- **161** viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres y protegidas, en su caso.
- **540** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

Los datos de población equivalente de la última columna de esta tabla representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv.

Estos datos deben servir de base para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial.

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio no es un PGOU adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente y en relación al nuevo PGOU, en tramitación, que se adaptará a la LOUA.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 471 viviendas en suelo urbano y 540 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.011 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 2.426 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 1.011 viviendas, que en su mayoría está sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 153 viviendas en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y 441 viviendas en sectores de suelo urbanizable ordenado.



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

DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos es propietario de ocho viviendas, entre las que se incluyen las antiguas viviendas de maestros.

Los datos de viviendas de titularidad municipal, en su conjunto, de la información recabada, se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
Ayto-Sevilla Activa	c/ Jara	20	SE-96/060-V 13-96/09
Ayuntamiento	c/ Luis Cernuda	10	SE-94/070-AUT
Ayuntamiento	C/ Federica Montseny	24	AUTOCONSTRUCCIÓN
Ayuntamiento	C/ Federica Montseny	20	SE-00/04-AUT EXPTE 2002-3662
Ayuntamiento-Sociedad de desarrollo	c/ Luis Cernuda	11	AUTOCONSTRUCCIÓN

- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Castilblanco de los Arroyos lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo. Actualmente forman parte de dicho PMS veintisiete solares.

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, y sin contar el desarrollo futuro de los ámbitos de áreas de oportunidad metropolitanos, se obtendrían un total de 1.011 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años.



- Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y previsiones de edificación/rehabilitación.

En el municipio de Castilblanco de los Arroyos no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LOUA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.



PROPUESTA