

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA 2018/2023.

MAYO/2018



Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera





## INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. ANTECEDENTES.....	5
1.2. MARCO LEGISLATIVO.....	5
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN.....	8
1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN.....	11
2.- ANÁLISIS DE DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS.....	13
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.....	13
2.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.....	13
2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.....	13
2.2.1. Análisis socio-demográfico.....	13
2.2.1.1. Evolución histórica de la población de Castellar de la Frontera.....	14
2.2.1.2. Evolución demográfica reciente.....	15
2.2.1.3. Crecimiento vegetativo.....	15
2.2.1.4. Saldo migratorio.....	17
2.2.1.5. Estructura demográfica.....	19
2.2.1.6. Indicadores demográficos.....	22
2.2.1.7. Evolución de la población por áreas urbanas (período 2000-2016).....	23
2.2.1.8. Fuente de ingresos.....	25
2.2.1.9. Composición de los hogares.....	26
2.2.1.10. Núcleos familiares.....	27
2.2.1.11. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social.....	28
2.2.1.12. Situación en materia de desahucios.....	31
2.2.2. Proyecciones de población y hogares.....	31
2.2.2.1. Proyecciones de población.....	31
2.2.2.2. Proyección de hogares.....	37
2.2.2.3. Proyección de la demanda de viviendas.....	39
2.3. ESTUDIO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.....	40
2.3.1. Perfil del demandante de vivienda protegida.....	42
2.4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.....	49
2.4.1. Características del parque de viviendas.....	49
2.4.2. Detección de infravivienda.....	61
2.4.3. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.....	62
2.4.4. Viviendas deshabitadas.....	64
2.4.5. Viviendas inacabadas.....	65
2.4.6. Viviendas rehabilitadas.....	65
2.4.7. Viviendas destinadas a la venta y el alquiler.....	65
2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.....	66
2.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.....	74
2.7. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	80
2.7.1. Recursos municipales.....	80
En relación al presupuesto anual del Ecmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, a continuación se presenta e líquido de ingresos y gastos del año 2015:.....	80
2.7.2. Patrimonio Municipal de Viviendas y otras viviendas de ente público.....	80
2.7.3. Patrimonio Municipal de Suelo.....	81
3.- DIAGNÓSTICO.....	83
3.1. POBLACIÓN Y VIVIENDA EN CIFRAS.....	83
3.2. DIAGNÓSTICO CONTEXTO MUNICIPAL Y PROYECCIONES.....	87
3.3. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA.....	88
3.4. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	91

3.5. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO .....	93
3.6. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA.....	95
3.7. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	95
4.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. ....	99
4.1. OBJETIVOS DEL PLAN .....	99
4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN .....	100
4.2.1. Acceso a la vivienda. ....	100
4.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial. ...	101
4.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía. ....	102
5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ....	113
5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	114
5.2. FICHAS DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS .....	115
5.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.....	127
5.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PMVS .....	128
6. GESTIÓN Y EVALUACIÓN.....	137
6.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS.....	137
6.2. MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO .....	139
6.3. INDICADORES DEL PMVS .....	140
7. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA. ....	143
8. AUTORÍA Y FIRMA.....	145
ANEXO I.- INFORME ESTADÍSTICO DEL RPMDVP. ....	147
ANEXO II.-- DATOS DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN A LOS SUELOS CON RESERVA DE VP.....	155
ANEXO III.-CARTOGRAFÍA.....	163

# 1.- INTRODUCCIÓN.

## 1.1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se elabora por el Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera (Cádiz) que, a través de la "Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.", encargada de la coordinación entre administraciones y asistencia técnica, formaliza contrato a fecha 6 de marzo de 2018 con la empresa IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO S.L. para la redacción de dicho Plan.

## 1.2. MARCO LEGISLATIVO

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

La Constitución Española, reconoce en su art. 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA) reguló diversos instrumentos para facilitar 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 el 30% de la edificabilidad 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.

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, en el año 2010 se publica la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda*.

Esta ley ha sido modificada por la *Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda*, que, entre otras cosas, señala que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

De forma sintética, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece lo siguiente:

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Por otro lado, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de viviendas, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22. establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se regula la obligación de estos de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirá a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida, en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Un Plan Municipal de la Vivienda 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 el artículo 13 se relaciona el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

El objetivo de estos Planes es estudiar y prever las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley 10/2010, el Ayuntamiento debe remitir el Plan, una vez aprobado, a la Consejería de Fomento y Vivienda.

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, en el ámbito de sus competencias municipales, contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio.

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Este Plan, primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas también ha experimentado un importante cambio desde el año 2008, en el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por el que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida

a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el *Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida*.

### 1.3. PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN

En su calidad de Administración territorial, el municipio de Castellar de la Frontera tiene atribuida la potestad de planificación y auto organización conforme al art. 4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local y competencia en materia de promoción y gestión de viviendas (art. 25.2 d LRBL), además de la propia establecida para los municipios andaluces por el art. 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

En virtud de esta competencia, se redacta el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio.

#### Metodología

La metodología que se ha seguido para la elaboración de este PMVS ha sido la prevista en la "Guía metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo", redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha la Consejería.

Se ha seguido el modelo propuesto en la Guía, en la que se homogeneiza cuestiones relativas a la terminología, a la cualidad y cantidad de la información a disponer para su elaboración, facilitando el volcado de los datos estadísticos, tanto de orden primario como secundario, necesarios para formular un Diagnóstico ajustado a las necesidades y perfil socio demográfico del municipio.

Las finalidades prioritarias son, de una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

El PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda en el municipio y su proyección futura a corto, medio y largo plazo (dos, cinco y diez años); la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la

oferta del mercado de vivienda local y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, es un instrumento básico para contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo; el diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan. En el municipio de Castellar de la Frontera, este Registro presenta incidencias técnicas que han dificultado la obtención de datos. Para subsanar dichas incidencias y como se verá más adelante, se ha realizado un cálculo de inscripciones por extrapolación.

Finalmente, el PMVS evalúa las posibilidades que ofrecen tanto el planeamiento urbanístico vigente como el Patrimonio Municipal de Suelo y los recursos materiales y organizativos del Ayuntamiento, así como la disponibilidad de viviendas vacantes y construcciones existentes, para satisfacer la demanda detectada. Por otra parte, se ha analizado el estado en el que se encuentra la edificación para adoptar las medidas necesarias para su rehabilitación.

Conocidas las necesidades de vivienda y suelo, así como las necesidades de rehabilitación, tras el estudio del parque de vivienda, la población y los suelos, se procede, en un segundo momento, a abordar la definición de los contenidos propositivos del PMVS, a partir de los objetivos y estrategias que ha establecido el Ayuntamiento.

A pesar de la carencia de datos exhaustivos desagregados por núcleos de población, se han realizado estimaciones que permiten realizar una propuesta coherente que podrá ser ajustada a partir de los datos obtenidos por la Oficina Local de la Vivienda.

Este segundo momento de definición de objetivos y estrategias ha dado entrada a la formulación del Programa de Actuación del Plan.

El Programa de Actuación del Plan contiene la descripción pormenorizada de las actuaciones que lo integran, su evaluación económica, la determinación de los mecanismos de gestión y de las fuentes de financiación de cada una de ellas, su programación temporal, las modalidades e instrumentos de gestión a implantar, los resultados perseguidos y los indicadores que han de permitir evaluar el grado de obtención de resultados y logro de objetivos.

La elaboración del Programa de Actuación del Plan se formula atendiendo a las determinaciones del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como los Programas de Rehabilitación Energética autonómica y estatal (Programa de incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2020 "Andalucía es más" y PAREER).

El PMVS, consecuentemente, se ha estructurado en dos partes (Información y Diagnóstico y Programa de Actuación).

Junto a los referidos contenidos, integran el Documento varios Anexos con información complementaria al PMVS.

### Tramitación

El procedimiento de aprobación del PMVS se ajustará a los trámites previstos en el art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 de la LRJPAC y 133 LRJPAC:

1. **Fase de consulta pública previa.** Durante la elaboración del PMVS se ha asegurado la participación ciudadana mediante la creación de un apartado a tal efecto en la web de la “Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.” (de la Diputación de Cádiz).
- 2.
3. **Aprobación inicial por el Pleno.** Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47.1 LBRL.
4. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia** a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
5. **Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo**, si se da el supuesto previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2012.
6. **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro de plazo.
7. **Aprobación definitiva por el Pleno.** En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
8. **Publicación en el BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.
9. **Remisión del PMVS**, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda.

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta, además las siguientes particularidades:

- Las que vienen establecidas por la materia específica de vivienda.
- Las derivadas de la propia organización municipal

En cuanto a las primeras, la Ley 1/2010 de 8 de marzo del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su art. 13.6 determina que, una vez aprobado el PMVS, el Ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, la modificación de la Ley 7 /2002 de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012, de 30 de enero, contiene en su disposición adicional tercera, el carácter preceptivo del informe de la Consejería competente en materia de vivienda, que debe emitir, con carácter previo a la aprobación del PMVS, si el mismo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

#### **1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN**

El Plan municipal de vivienda y suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con la finalidad de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio. Así como el estado de la vivienda, con el objeto de necesidades de rehabilitación o las viviendas vacías, para identificar procesos de destino de las viviendas existentes.
- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial, de promoción pública.

- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.

El Plan municipal de vivienda y suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

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

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

## 2.- ANÁLISIS DE DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS.

### 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

#### 2.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.

El municipio de Castellar de la Frontera se sitúa al Sureste de la provincia de Cádiz, formando parte de la comarca del Campo de Gibraltar, junto con Tarifa, Jimena de la Frontera, Los Barrios, Algeciras, La Línea de la Concepción y San Roque.

El Campo de Gibraltar atesora una gran dotación de capital territorial (natural, cultural y paisajístico), que aporta innegables valores de identidad espacial e histórica. Este ámbito se caracteriza, internamente, por mantener una marcada heterogeneidad desde el punto de vista territorial, derivada de su posición en la confluencia de dos mares, Mediterráneo y Atlántico, y tres sistemas orográficos, Valle del Guadalquivir, Cordillera Penibética y vertiente mediterránea.

El término municipal de Castellar de la Frontera se extiende por una superficie de 178,9 Km<sup>2</sup> y cuenta con una densidad de población de 16,9 hab/km<sup>2</sup>. El municipio cuenta con tres núcleos de población, Castellar Viejo (construido sobre un promontorio rocoso que incluye El Castillo de Castellar, fortaleza del siglo XIV), Castellar Nuevo (núcleo principal) y La Almoraima. Castellar Viejo fue declarado Monumento Histórico Artístico en 1963.

Dado el alto valor forestal, paisajístico y ecológico del territorio, prácticamente todo el municipio ha sido incluido en el Parque Natural de Los Alcornocales. La reciente ampliación de los límites de este Espacio Natural protegido ha incluido también la finca la Almoraima, último reducto rural que quedaba fuera de esta protección en el Término.

### 2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

#### 2.2.1. Análisis socio-demográfico

A continuación se presenta un análisis socio-demográfico general a partir de los datos estadísticos básicos existentes y un análisis más específico sobre la necesidad de

vivienda de la población de Castellar de la Frontera. Para su elaboración se han utilizado diversas fuentes estadísticas: nacionales, el Instituto Nacional de Estadística (INE); regionales, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA); o locales, el Excmo. Ayuntamiento de Castellar y su Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

En aquellos aspectos en los que se ha considerado oportuno, y con el objeto de enriquecer el análisis socio-demográfico, se ha comparado la dinámica poblacional municipal con la registrada en su entorno comarcal, el Campo de Gibraltar y/o provincial, Cádiz.

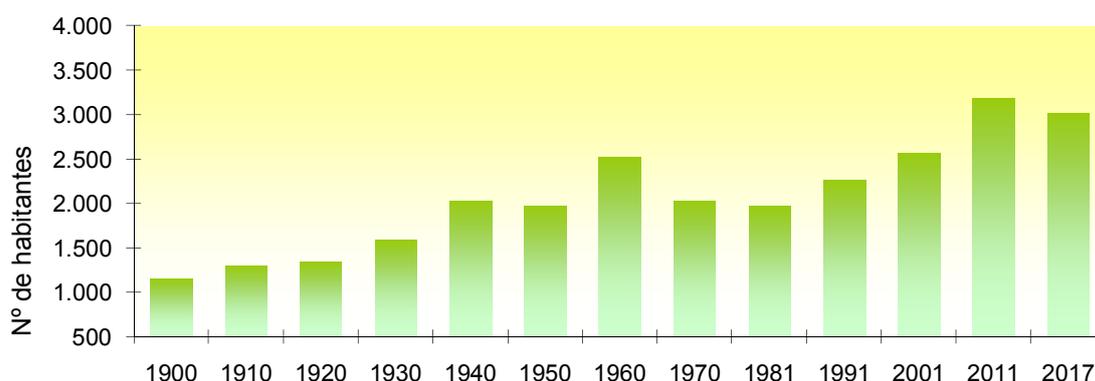
### 2.2.1.1. Evolución histórica de la población de Castellar de la Frontera

La evolución de las cifras poblacionales durante el siglo XX muestra un saldo positivo, pasando de 1.161 habitantes en 1900 a más de 2.500 a principios del siglo XXI.

Entre 1960 y 1996 su entorno comarcal, el Campo de Gibraltar, experimenta un crecimiento poblacional del 22,86%, frente al 36,06% de la provincia de Cádiz y el 21,79% en Andalucía. La evolución poblacional para este período en los municipios que conforman la comarca son de diferentes signos e intensidades. Castellar de la Frontera, al igual que Jimena de la Frontera, Tarifa y La Línea de la Concepción presentan un descenso en la década de los sesenta y setenta alcanzando sus mínimos poblacionales.

Castellar de la Frontera comenzó el proceso de recuperación a lo largo de la década de los ochenta habiendo alcanzado a finales de la década de los noventa las cifras de 1960.

Evolución histórica de la población de Castellar de la Frontera (1900 - 2017)



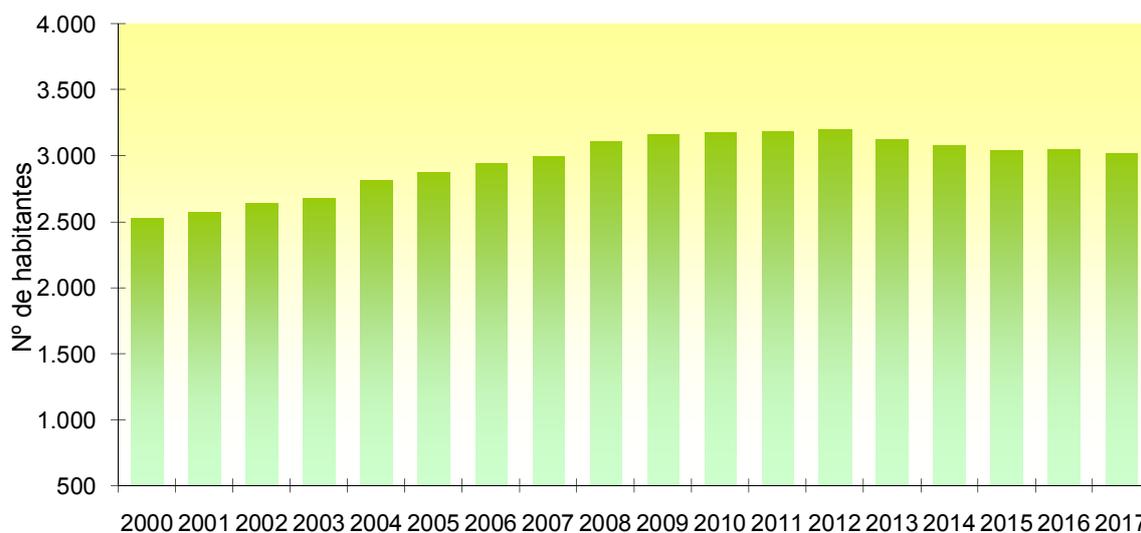
Fuente: IECA y elaboración propia.

### 2.2.1.2. Evolución demográfica reciente

Atendiendo a la evolución reciente de la población y según datos del padrón municipal, el municipio de Castellar de la Frontera experimenta una **tendencia de crecimiento en líneas generales continuada**, con un incremento medio del 1,07% o lo que es lo mismo unos 29 habitantes al año. Esta tendencia, que registra un máximo en 2004 con la entrada de 136 habitantes (5,08%) se inicia a comienzos de siglo y se extiende **hasta 2012. A partir de este año el signo se invierte** hasta el año 2017 suponiendo la salida de unos 36 habitantes al año (-0,88% de promedio interanual).

En términos absolutos el municipio ha pasado de 2.531 habitantes en el año 2000 a 3.022 en el año 2017; es decir, ha incrementado su población un 19,4% desde comienzos de siglo, lo que supone la entrada de 491 habitantes.

Evolución reciente de la población de Castellar de la Frontera(2000 - 2017)



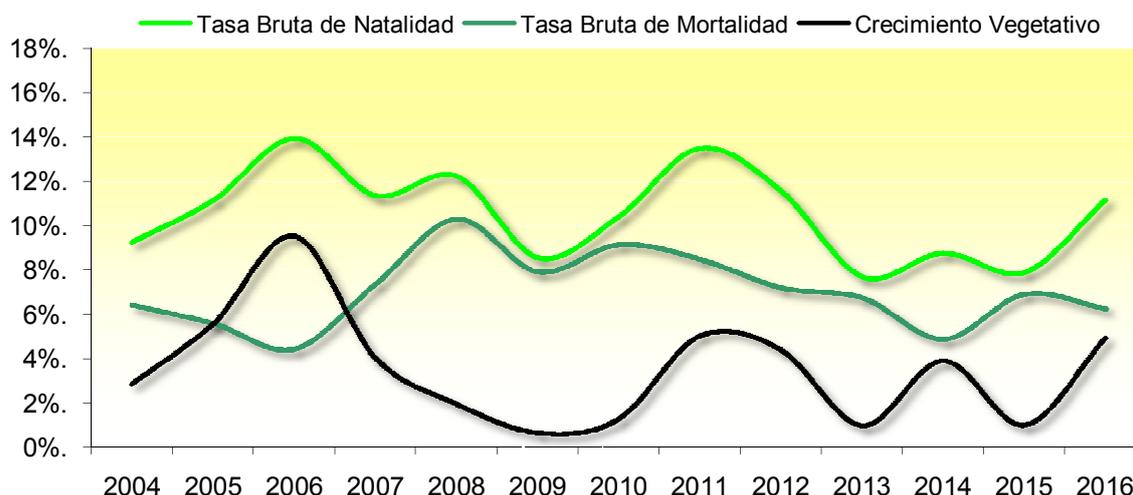
Fuente: IECA y elaboración propia.

### 2.2.1.3. Crecimiento vegetativo

El crecimiento vegetativo del municipio arroja un saldo positivo durante el periodo analizado. Se observan dos etapas: una positiva de 2005 a 2011, caracterizada por unas relativamente moderadas-altas tasas de natalidad, por encima del 16‰ y una baja mortalidad en descenso; una segunda etapa con un crecimiento vegetativo muy bajo, en

torno 6 o al 4‰, condicionado por la caída de la natalidad hasta el 10‰ y el sostenimiento de las tasas de mortalidad.

Movimientos naturales de la población en Castellar de la Frontera (2004 - 2015)



Fuente: IECA y elaboración propia.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Tasa de crecimiento natural (‰) en Castellar de la Frontera (2004 - 2016)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
2,84	5,57	9,5	4,01	1,93	0,63	1,26	5,02	4,37	0,96	3,89	0,98	4,92

Fuente: IECA y elaboración propia.

#### 2.2.1.4. Saldo migratorio

A continuación se analiza el saldo migratorio total (interno, externo y extranjeros) en Castellar de la Frontera para el periodo 2004 - 2016. El saldo migratorio interno, externo y extranjeros se obtiene tras calcular la diferencia entre inmigrantes y emigrantes, refiriéndose en el primer caso, a las migraciones que se originan entre el municipio en cuestión y cualquier municipio de Andalucía; en el segundo, a las migraciones entre el municipio y cualquier municipio de España país extranjero; y en el tercer caso, a las migraciones entre el municipio y cualquier país extranjero.

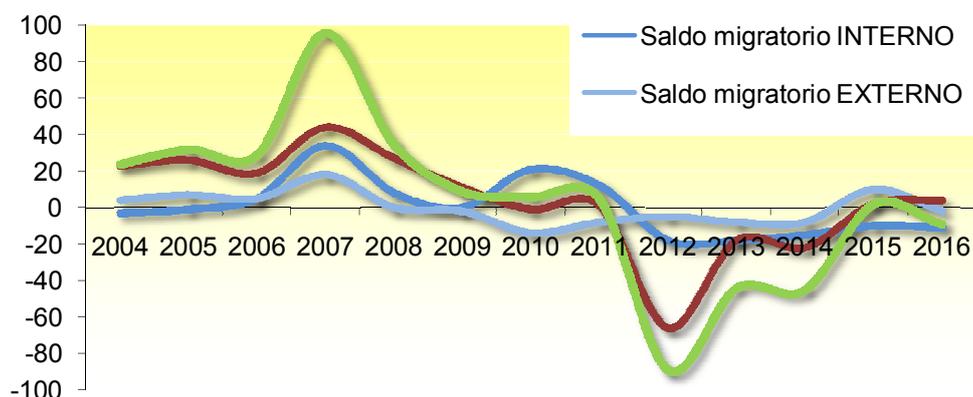
El saldo migratorio total presenta tres comportamientos diferenciados: el primero arroja unos valores positivos entre los años 2004 y 2011; el segundo entre los años 2011 y 2014, unos valores negativos; y el tercero, en los años 2015 y 2016, donde el saldo resultante se aproxima a cero.

Los años previos a la crisis económica, han sido los de mayor recepción de inmigrantes. El saldo migratorio que más contribuye al crecimiento poblacional del Municipio durante este periodo es sin duda el de extranjeros.

Los saldos migratorios interno y externo presentan unas cifras más modestas, con un balance próximo a cero.

Movimientos migratorios en Castellar de la Frontera(2004 - 2016)

	Saldo migratorio INTERNO	Saldo migratorio EXTERNO	Saldo migratorio EXTRANJEROS	Saldo migratorio TOTAL
<b>2004</b>	-3	4	23	24
<b>2005</b>	-1	7	26	32
<b>2006</b>	5	5	19	29
<b>2007</b>	34	18	44	96
<b>2008</b>	8	0	27	35
<b>2009</b>	0	-2	11	9
<b>2010</b>	21	-14	-1	6
<b>2011</b>	12	-8	1	5
<b>2012</b>	-18	-5	-66	-89
<b>2013</b>	-18	-8	-18	-44
<b>2014</b>	-15	-8	-22	-45
<b>2015</b>	-10	10	2	2
<b>2016</b>	-11	-2	4	-9



Fuente: IECA y elaboración propia.

Los datos reflejan una tendencia habitual desde comienzos del siglo XXI en el Campo de Gibraltar. Dicha tendencia manifiesta que la mayor parte del balance positivo la aportan los llegados del extranjero, mientras que el balance con el resto de Andalucía es, históricamente, negativo para la comarca.

Población residente en Castellar de la Frontera por lugar de nacimiento (2016)

	Hab.	%
Almería	6	0,20
Cádiz	2511	82,33
Córdoba	17	0,56
Granada	17	0,56
Huelva	8	0,26
Jaén	11	0,36
Málaga	114	3,74
Sevilla	24	0,79
Andalucía	2.708	88,79
Resto de España	138	4,52
Extranjero	204	6,69

Fuente: IECA y elaboración propia.

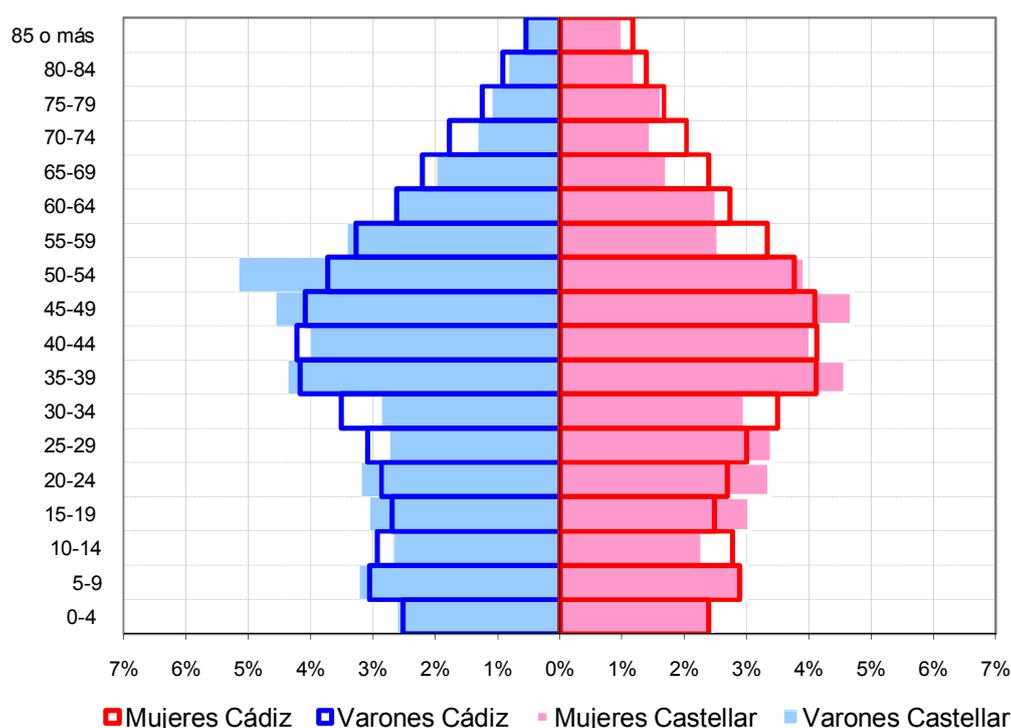
En la anterior tabla se constata cómo en el municipio predomina la población que ha nacido en la propia provincia de Cádiz en algo más del 80% de los casos. Los nacidos en el extranjero suponen el 6,7% de su población.

### 2.2.1.5. Estructura demográfica

El estudio de la estructura demográfica en el municipio de Castellar de la Frontera se ha realizado teniendo en cuenta la población por tramos de edad y sexo. Para ello se han utilizado datos habilitados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía referentes a grupos quinquenales de población por edad y sexo en el municipio de Castellar de la Frontera para el año 2016. En un primer análisis se comparan los resultados municipales con los correspondientes a su entorno provincial.

La edad media de la población castellarenses es de 39,5 años, algo menos aunque en la línea de la registrada a nivel provincial (40,5 años) y regional (41 años).

Pirámide de población comparativa del municipio de Castellar de la Frontera y provincia de Cádiz. Año 2016



Fuente: IECA y elaboración propia.

En general, ambas pirámides muestran una figura regresiva, en la línea de la tendencia española actual, marcada por el aumento poblacional del periodo comprendido entre los años 1950 – 1970, el aumento de la esperanza de vida, la componente migratoria y por el descenso y control paulatino de la natalidad a partir de los años 80.

Los porcentajes de uno y otro espacio territorial proporcionan pirámides de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Incluso, la apariencia de la pirámide correspondiente a Castellar de la Frontera es más irregular que la de la provincia gaditana, con más entradas y salidas, ya sea en el lado de los hombres o en el de las mujeres. Indudablemente, este hecho es consecuencia de las características particulares del movimiento natural y migratorio de la población.

En relación con el entorno provincial, se observa como Castellar presenta una estructura demográfica algo menos envejecida, con una proporción bastante similar de jóvenes menores de 14 años, una mayor proporción de población en edad de trabajar y una menor proporción de población anciana.

El reparto poblacional según grandes grupos de edad es el siguiente:

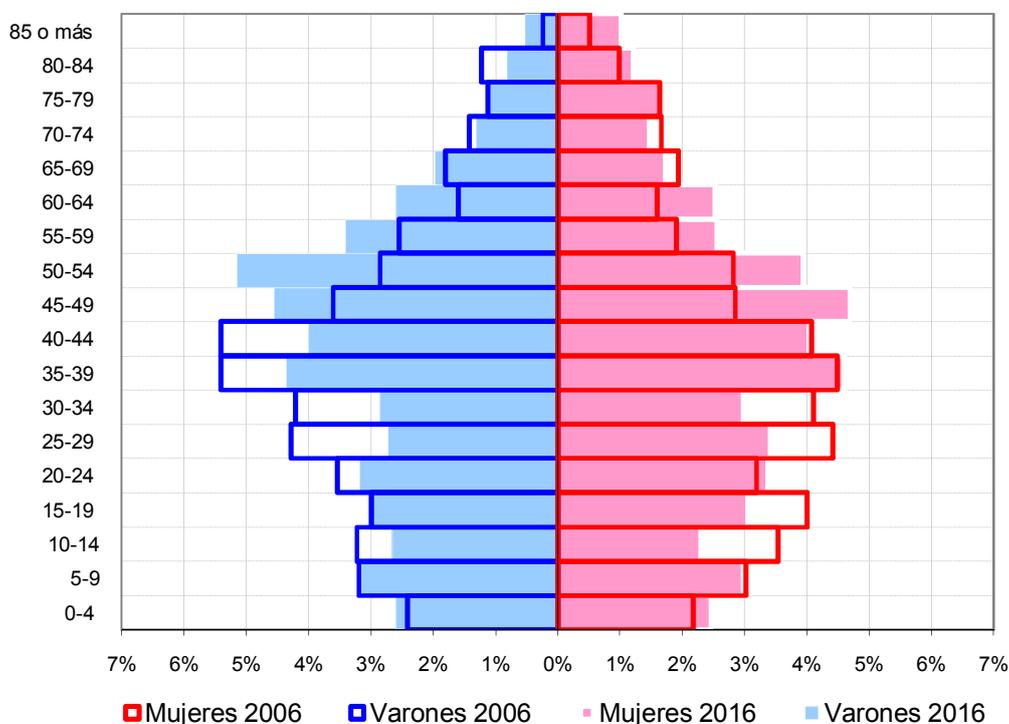
GRANDES GRUPOS DE EDAD SEGÚN ÁMBITOS AÑO 2016		
	Cádiz	Castellar
<b>0-14</b>	16,55	16,20
<b>15-44</b>	40,46	41,61
<b>45-64</b>	27,64	29,41
<b>más de 65</b>	15,35	12,79

Fuente: IECA y elaboración propia.

La siguiente pirámide de población muestra los grupos quinquenales de población por edad y sexo de Castellar de la Frontera en los años 2006 y 2016

Pirámide de población comparativa del municipio de Castellar de la Frontera

Años 2006 y 2016



Fuente: IECA y elaboración propia.

Comparando ambos años se observan claros signos de avance del proceso de envejecimiento de la población. Prácticamente todos los grupos de población adulta mayor de 45 años han incrementado sus efectivos, habiéndose registrado una reducción de población adulta y joven entre los 44 y 14 años. A pesar de contar en la actualidad con una menor proporción de población joven (menores de 14 años) se observa cierta reactividad de la natalidad, reflejo de la mayor proporción de población menor de 4 años.

El reparto poblacional según grandes grupos de edad es el siguiente:

GRANDES GRUPOS DE EDAD EN CASTELLAR DE LA FRONTERA SEGÚN AÑOS		
	2006	2016
<b>0-14</b>	17,57	16,20
<b>15-44</b>	50,12	41,61
<b>45-64</b>	19,78	29,41
<b>más de 65</b>	12,54	12,79

Fuente: IECA y elaboración propia.

### 2.2.1.6. Indicadores demográficos

Indicador de Juventud:

$$A = (\text{Población} < 15 \text{ años} / \text{población total}) \times 100$$

Indicador de Senilidad:

$$B = (\text{Población} > 64 \text{ años} / \text{población total}) \times 100$$

Indicador de Dependencia:

$$C = (\text{Población} < 15 \text{ años} + \text{Población} > 64 \text{ años} / \text{Población entre 15 y 64 años}) \times 100$$

Indicador de Reposición:

$$D = (\text{Población} < 15 \text{ años} / \text{población} > 64 \text{ años}) \times 100$$

Los indicadores A y B son un porcentaje de la población total. El indicador C es una tasa que muestra la carga familiar y social que soporta la población potencialmente activa. El indicador D se interpreta como:

Recambio equilibrado si  $D = 100$

Recambio deficitario si  $D < 100$

Recambio excedentario si  $D > 100$

Indicadores demográficos en el municipio de Castellar de la Frontera (2016)

	Juventud	Senilidad	Dependencia	Reposición
<b>Castellar</b>	16,20	12,79	40,81	126,67
<b>Cádiz</b>	16,55	15,35	49,37	103,85

Fuente: IECA y elaboración propia.

Se observa como el municipio adquiere unos valores más positivos en todos los indicadores observados con respecto a su entorno provincial a excepción del indicador de juventud, en el que alcanza un valor ligeramente más bajo aunque bastante similar.

### 2.2.1.7. Evolución de la población por áreas urbanas (período 2000-2016)

Dentro del municipio de Castellar se han desagregado para el análisis cuatro ámbitos espaciales, denominadas Áreas Urbanas, y entre las que se diferencian: "Almoraima", "Castellar Núcleo", "Castillo de Castellar" y "Diseminado".

Las siguientes tablas muestran la distribución de la población en las Áreas Urbanas de Castellar en el período 2000-2016.

Distribución de la población en las Áreas Urbanas de Castellar de la Frontera (2000-2016).

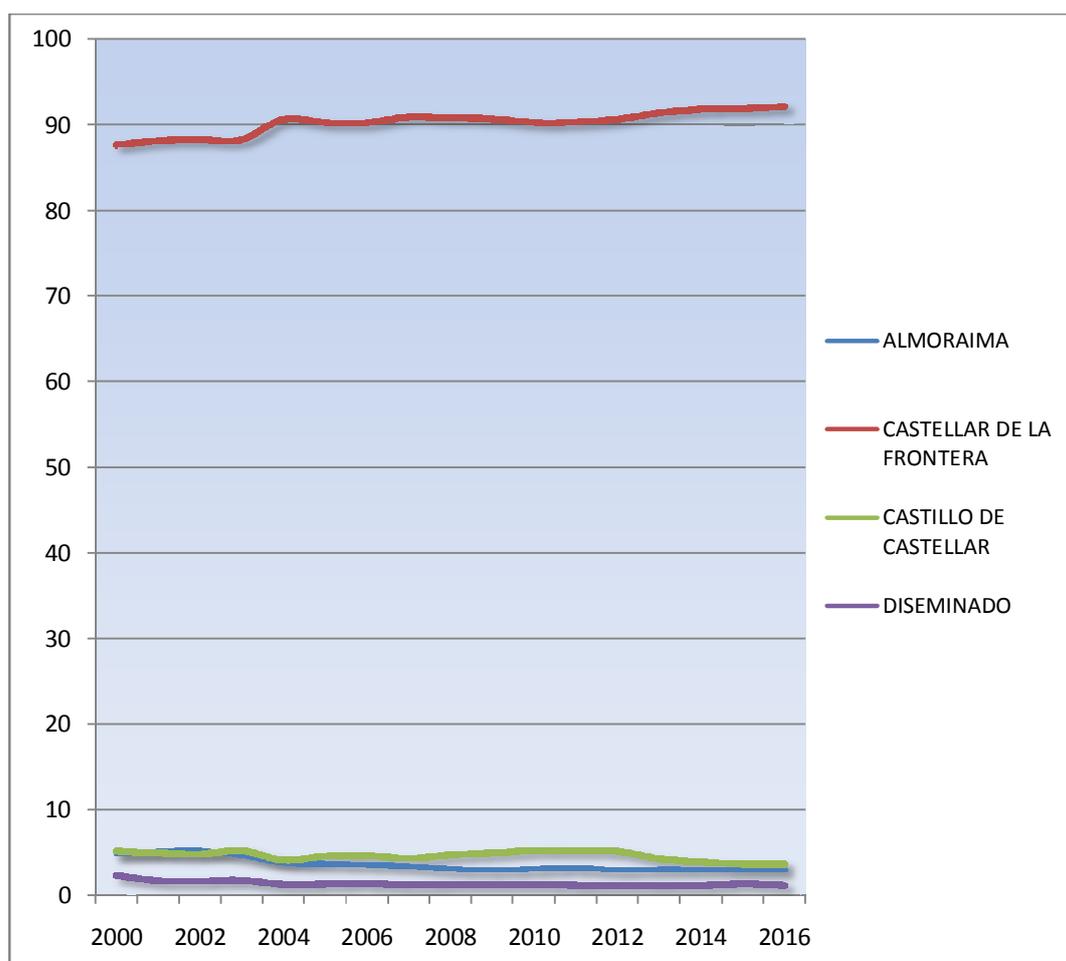
		Almoraima	Castellar Núcleo	Castillo de Castellar	Diseminado	Total
2000	Hab.	122	2219	131	59	2.531
	%	4,82	87,67	5,18	2,33	
2001	Hab.	131	2271	128	45	2.575
	%	5,09	88,19	4,97	1,75	
2002	Hab.	136	2333	128	45	2.642
	%	5,15	88,30	4,84	1,70	
2003	Hab.	125	2364	140	48	2.677
	%	4,67	88,31	5,23	1,79	
2004	Hab.	107	2551	117	38	2.813
	%	3,80	90,69	4,16	1,35	
2005	Hab.	106	2595	133	40	2.874
	%	3,69	90,29	4,63	1,39	
2006	Hab.	105	2657	138	43	2.943
	%	3,57	90,28	4,69	1,46	
2007	Hab.	102	2724	131	38	2.995
	%	3,41	90,95	4,37	1,27	
2008	Hab.	96	2824	148	41	3.109
	%	3,09	90,83	4,76	1,32	
2009	Hab.	94	2868	157	42	3.161
	%	2,97	90,73	4,97	1,33	
2010	Hab.	98	2867	167	43	3.175
	%	3,09	90,30	5,26	1,35	
2011	Hab.	102	2879	167	39	3.187
	%	3,20	90,34	5,24	1,22	
2012	Hab.	95	2904	165	38	3.202
	%	2,97	90,69	5,15	1,19	
2013	Hab.	95	2855	135	38	3.123
	%	3,04	91,42	4,32	1,22	
2014	Hab.	93	2832	122	37	3.084
	%	3,02	91,83	3,96	1,20	

<b>2015</b>	Hab.	90	2799	113	43	3.045
	%	2,96	91,92	3,71	1,41	
<b>2016</b>	Hab.	90	2810	113	37	3.050
	%	2,95	92,13	3,70	1,21	

Fuente: Nomenclátor, INE y elaboración propia.

Castellar Núcleo ha aumentado su peso poblacional respecto al término municipal en un 26,6% con la entrada de 591 habitantes entre los años 2000 y 2016. El resto de áreas urbanas han perdido peso relativo al tiempo que número de habitantes, siendo Almoraima el que ha registrado una mayor disminución en términos absolutos con una reducción de 32 habitantes y la residente en diseminado la que ha experimentado una mayor disminución en el peso poblacional con respecto al total de la población del término, cifrada en un 37,3%.

Ratio de la población en los núcleos del municipio de Castellar de la Frontera (2000 - 2016)

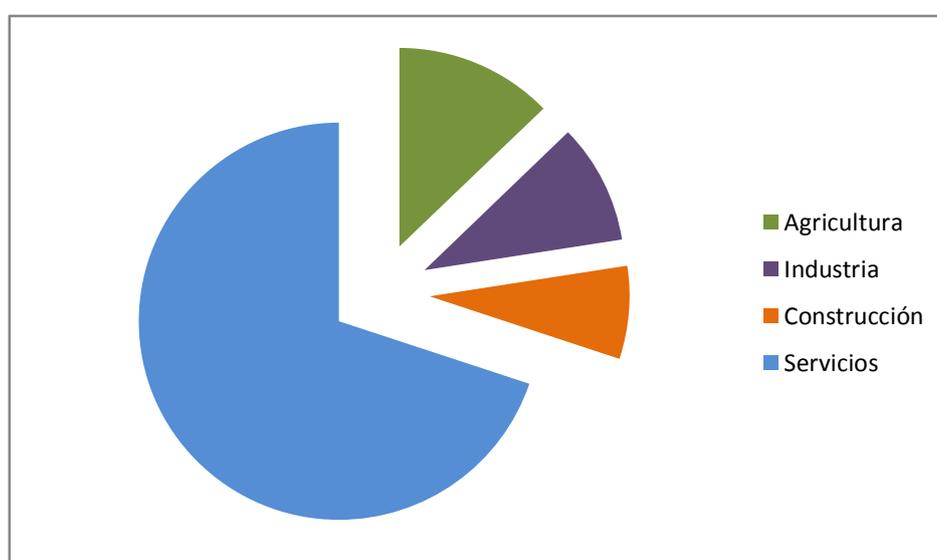


Fuente: Nomenclátor, INE y elaboración propia.

### 2.2.1.8. Fuente de ingresos

En el municipio de Castellar de la Frontera y atendiendo a las afiliaciones según sector económico en el año 2016, se observa que la mayoría de su población se dedica al sector servicios (69,9%); si bien, la agricultura obtiene un alto peso (12,8%), seguido de la industria (9,7%) y finalmente la construcción (7,6%).

Afiliaciones según sector económico en el municipio de Castellar de la Frontera (2016)

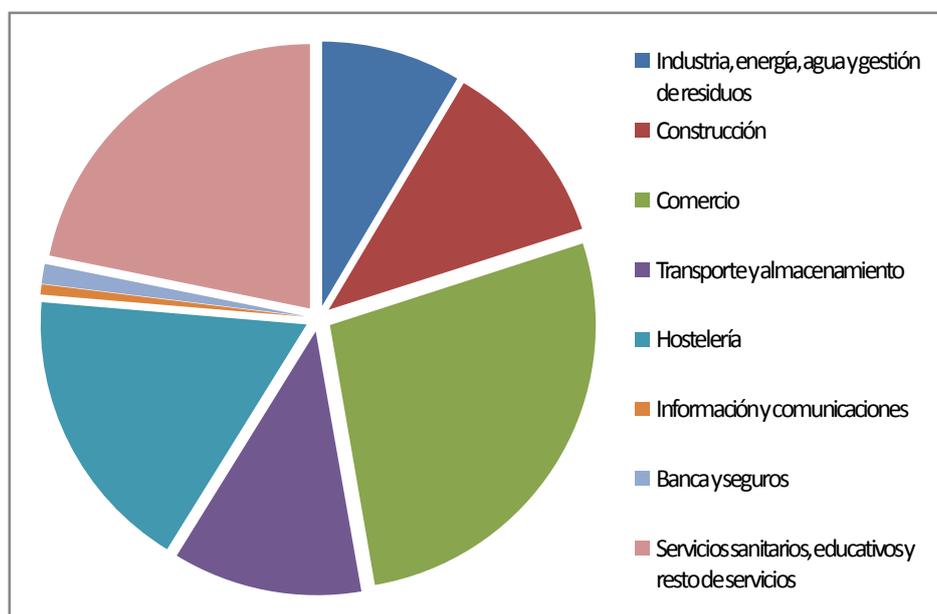


Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo.

Atendiendo a las distintas ramas de actividad económica, la agricultura es la que adquiere una mayor importancia; en la que predominan los cultivos de algodón, trigo y naranjo. Gran parte de la población se dedica al sector servicios, debido a la cercanía del municipio con otros núcleos de población del Campo de Gibraltar, como San Roque, La Línea de la Concepción, Los Barrios y Algeciras. La actividad turística también tiene una incidencia positiva en la economía de este municipio y en la del Campo de Gibraltar.

Según el número de establecimientos por actividad económica, en el municipio de Castellar y según datos de 2016, las que agrupan a más establecimientos dedicados son: Comercio (27,3%); Sanidad y Servicios Sociales (21,8%); Hostelería (17,6%); Transporte y almacenamiento (11,5%); y Construcción (11,5%).

### Establecimientos por actividad económica según CNAE 09



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo.

#### 2.2.1.9. Composición de los hogares

El estudio de los hogares y su evolución tiene un importante valor en la planificación de la política de vivienda porque orienta sobre el tamaño de los hogares futuros y las características de la vivienda que va a demandar la población para satisfacer sus necesidades, en consonancia con las nuevas tendencias sociológicas que inciden en la transformación de las formas tradicionales de convivencia.

El término **hogar** hace referencia al conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda y es equivalente al concepto de **vivienda principal**, que es aquella que es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual por una o más personas.

El número de hogares del municipio de Castellar de la Frontera es de 1.123, según el Censo de Población y Viviendas 2011 realizado por el Instituto Nacional de Estadística, lo que supone un fuerte incremento del 39,16% respecto del año 2001 (807), unas cifras que superan la tendencia general del aumento del número de hogares (27,5% porcentaje estatal).

Según los datos de este último Censo, los 1.123 hogares censados en Castellar de la Frontera, tienen un tamaño medio bastante heterogéneo. Los hogares unipersonales representan un 23,4% del total, cifra ligeramente superior a la registra en 2001 (20%).

Número de hogares por tamaño. Censo 2011						
1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
263	223	269	219	129	20	1.123
23,4%	19,9%	24,0%	19,5%	11,5%	1,8%	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda (2011).

### 2.2.1.10. Núcleos familiares

En los núcleos familiares diferenciamos cuatro tipos: parejas sin hijos, parejas con hijos, padre con hijos y madre con hijos. Se observa un aumento del número total de núcleos familiares con respecto al censo anterior de 2001 del 20%.

Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, en el municipio de Castellar de la Frontera existen 808 núcleos familiares, de los cuales 182 son parejas sin hijos, 535 son parejas con hijos y 358 son madre con hijos.

Todas las tipologías de núcleos familiares ascienden en sus cifras, con la excepción de padre con hijos, que desciende a cero. El mayor aumento se produce en el grupo de parejas sin hijos. Cada tipología de núcleo distribuye su peso de manera bastante similar entre ambos censos; registrándose, en 2011 un ligero aumento del peso del grupo de parejas sin hijos en detrimento de las parejas con hijos.

Tipologías de núcleos familiares en el municipio de Castellar de la Frontera de la Frontera

	Censo 2011	Censo 2001	Variación intercensal (%)
<b>Pareja sin hijos</b>	182	129	41,09
<b>Pareja con hijos</b>	535	457	17,07
<b>Padre con hijos</b>	-	18	-
<b>Madre con hijos</b>	91	66	37,88
<b>Total</b>	808	670	20,60

Fuente: Censos de Población y Vivienda (2001/2011). Elaboración propia

### **2.2.1.11. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social**

En Andalucía, un 35,4% de la población vive en riesgo de pobreza o exclusión social (un 22,3% de la población en el caso de España) y un 22,8% de hogares (15,3% en el caso de los hogares españoles) llegan a fin de mes con mucha dificultad, según los datos oficiales de la última encuesta para 2016 de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE). Los ingresos anuales que marcan el umbral de pobreza de una persona se situaron en 8.209 €, y en 17.238 € para los hogares compuestos por dos adultos y dos menores.

Una primera aproximación a nivel municipal a estas personas y colectivos se aborda mediante el análisis de la situación laboral e ingresos familiares de los habitantes de Castellar de la Frontera.

#### **Situación laboral**

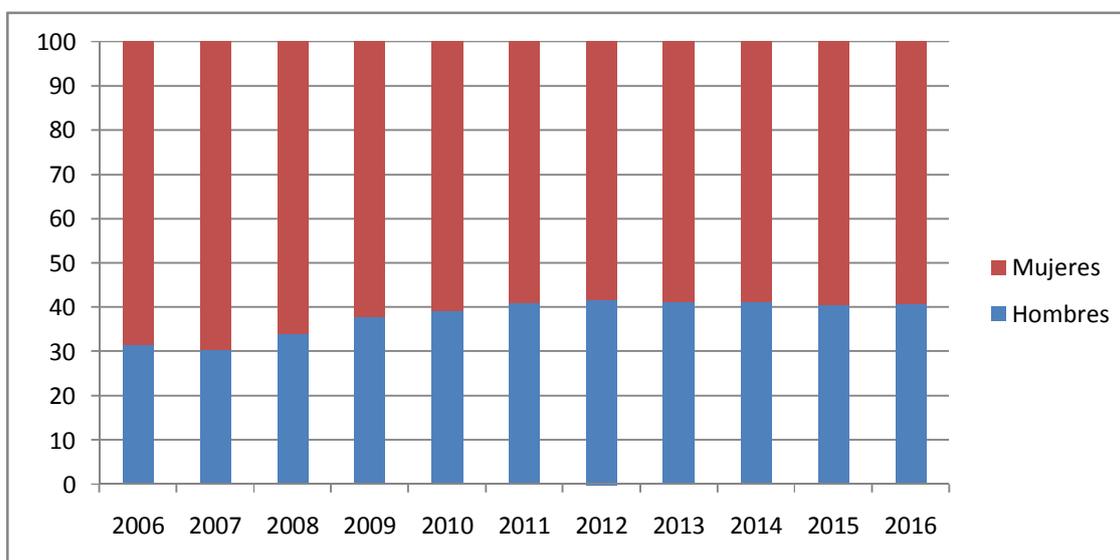
Para ello se tomarán como referencia los datos más recientes del paro registrado publicado por el Servicio Público de Empleo Estatal.

Situando el análisis en el periodo 2006–2016, se observa un incremento de la población parada en el municipio de Castellar, que supone una variación en torno al 85%, pasando de un registro de 213 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 395 en 2016.

En dicho año, registra una tasa de paro del 29,4%, inferior a la registrada como media anual para la provincia de Cádiz, que obtiene una tasa del 34,4%, aunque ligeramente superior a la media regional, que ronda el 27,17%.

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016 se advierte que en el caso de Castellar, la población femenina supera a la masculina (63% para ellas y 37% para ellos) al igual que ocurre en la provincia (44% para los hombres y 56% para las mujeres) pero con mayor diferencia.

Paro registrado por sexo en Castellar de la Frontera (2016)



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo.

### Ingresos familiares

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. El IPREM ha ido creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el IPREM para el año 2017 son los siguientes.

IPREM 2017	
IPREM mensual	537,84 €
IPREM anual (12 pagas)	6.454,03 €
IPREM anual (14 pagas)	7.519,59 €

Para conocer qué tipo de viviendas se necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Castellar de la Frontera, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal.

Atendiendo a los datos contenidos en el Registro de Demandantes de Castellar de la Frontera, el 55% de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Castellar de

la Frontera tiene unos ingresos inferiores a 1,0 veces el IPREM. Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM aumenta hasta el 70%. Consecutivamente, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM concentra al 90% de los inscritos. Por el contrario, los solicitantes con ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM tan solo representan al 10% del total, no encontrándose solicitantes con ingresos superiores a 4,5 veces el IPREM.

Atendiendo a los datos publicados por la Agencia Tributaria sobre la estadística de los declarantes del IRPF por municipios en 2015, correspondientes a la declaración que se presentó en 2016, en el caso del municipio de Castellar de la Frontera se desprende un total de 16.668 €/anuales de renta media disponible por declarante. Se trata de una cifra algo inferior a la alcanzada como media por el conjunto regional andaluz, que se sitúa en 17.999 €/anuales.

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar deben tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

#### **Datos de los servicios municipales.**

Una aproximación a la situación de la población en situación o riesgo de exclusión social en el municipio se realiza a partir de los datos aportados por el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento en relación a los grupos de especial protección del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Castellar de la Frontera. Si bien, hay que tener en cuenta que las personas que integran dichos grupos de especial protección no tienen razón de ser considerados en situación o riesgo de exclusión social. A continuación se exponen dichos datos:

Jóvenes menores de 35 años: 237 solicitudes / 9 inscripciones

Mayores de 65 años: 7 solicitudes / 0 inscripciones

Familias monoparentales con hijos a su cargo: 10 solicitudes / 0 inscripciones

Víctimas de violencia de género: 4 solicitudes / 0 inscripciones

Personas procedentes de rupturas familiares: 25 solicitudes / 1 inscripción

Personas en situación de dependencia: 2 solicitudes / 0 inscripciones

Personas con minusvalía igual o mayor que el 33%: 20 solicitudes / 2 inscripciones

### 2.2.1.12. Situación en materia de desahucios

El Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento no tienen constancia de casos de desahucio y/o procesos de ejecución hipotecaria y lanzamiento de la vivienda. En cambio, sí reconocen casos de familias con dificultades para pagar el alquiler de arrendamiento.

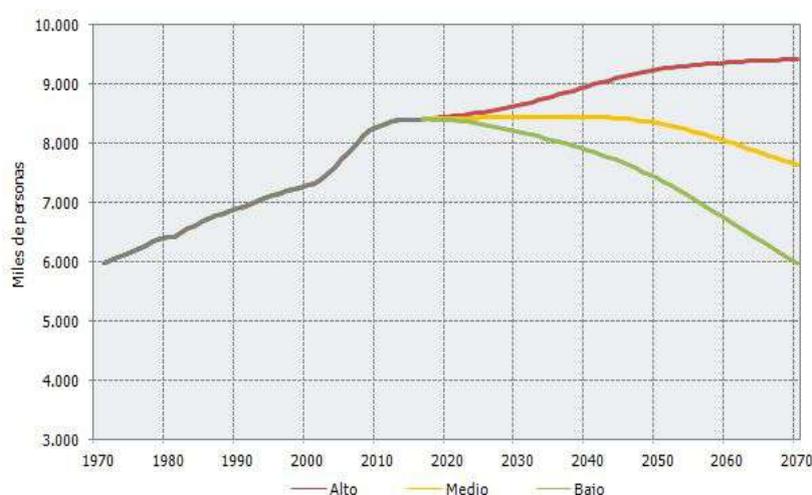
### 2.2.2. Proyecciones de población y hogares

#### 2.2.2.1. Proyecciones de población

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ha publicado los datos de la “Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070”. En este trabajo se presentan tres posibles escenarios para la población andaluza y sus provincias en el periodo 2016-2040. Para Andalucía, además de estimaciones a medio plazo para el año 2040, se incorporan escenarios a largo plazo para 2070.

Según los resultados del escenario medio de la proyección, la población andaluza se mantendrá en torno a los 8,4 millones hasta el año 2040. A partir de ese momento la población experimentará una progresiva disminución, perdiendo en los treinta años siguientes unos 800 mil efectivos, hasta llegar a los 7,6 millones de habitantes en 2070, lo que supone volver a niveles muy similares de comienzos de este siglo.

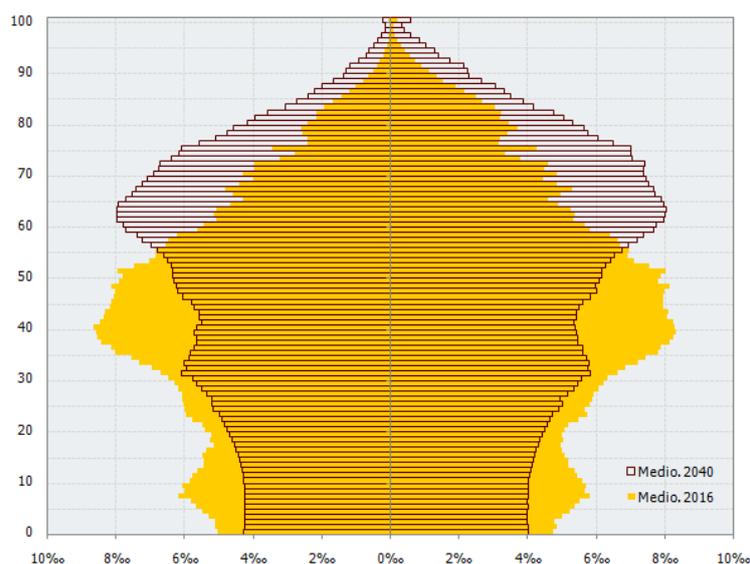
Evolución y proyección de la población según tres escenarios en Andalucía 1970-2070



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070 (IECA).

Todos los escenarios anuncian un fuerte cambio en la estructura por edad de la población andaluza, que experimentará un creciente envejecimiento poblacional. En 2040, y según el escenario medio, la proporción de mayores de 65 años llegaría a ser un 28,6% y la de mayores de 80 años de un 8,4% (frente al 16,4% y 4,7% actuales, respectivamente). Es decir, la relación entre jubilados y población potencialmente activa se alterará considerablemente, pasando de 4 adultos por cada persona de 65 o más años en 2016 y a 2 en 2040.

Pirámides de población según el escenario medio. Año 2016 y 2040



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070 (IECA).

A este envejecimiento poblacional contribuye el descenso en el número de nacimientos que la proyección prevé para los próximos años y que hace que la población menor de 16 años pase de 1,5 millones en 2016 (17,4% del total) a 1,1 millones en 2040 (13,3%).

Además de distinguir la población por sexo, edad y provincia de residencia, se ha introducido una cuarta variable relativa al lugar de nacimiento, lo que permite evaluar el impacto de la inmigración en la dinámica demográfica futura. En el escenario medio, el peso de la población nacida en el extranjero pasará de 9,3% en 2016 a 11,7% en 2040.

En el escenario medio de proyección, Sevilla seguirá siendo la provincia más poblada (1.945.516 habitantes en 2040, un 23% del total de población andaluza). La provincia que experimenta un mayor incremento en su volumen de población es Málaga (1.721.650 habitantes en 2040, acumulando un crecimiento de 81.078 habitantes hasta entonces). Jaén, Córdoba, Cádiz y Granada experimentan descensos de población en el

mismo periodo. Asimismo, se observa un envejecimiento de la población en todas las provincias y escenarios.

El litoral va a seguir siendo el área con mayor dinamismo demográfico, aumentando su población y su peso sobre el total. Por el contrario, las serranías continuarán su proceso de pérdida de población y de peso relativo.

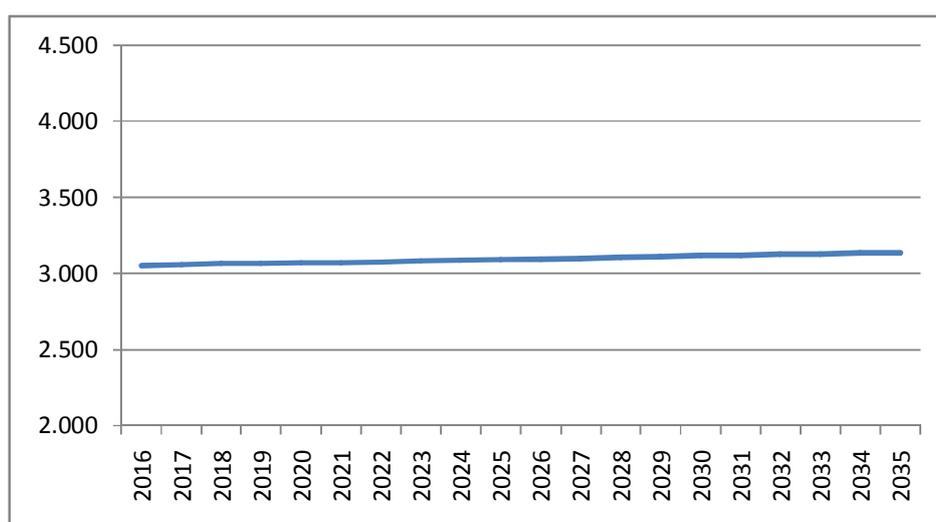
Se mantendrá también el mayor dinamismo de las áreas metropolitanas frente a las respectivas capitales de provincia. Así, la población residente en las capitales andaluzas permanecerá bastante estable. En contraste, los demás municipios de los Centros Regionales ganarán habitantes incrementando su población de manera significativa.

Los mayores incrementos de población se esperan en municipios de un tamaño intermedio, entre 10 mil y 100 mil habitantes, en los que ya reside casi la mitad de la población andaluza. Muchos de estos municipios se encuentran precisamente en las áreas que ya se han identificado como más dinámicas: el litoral andaluz y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.

En relación al municipio de Castellar de la Frontera, se espera un aumento de su población del 2,83% entre los años 2016 y 2035, lo que aumentará su población a 3.136 habitantes en el último año citado. Esto supone la entrada de 86 habitantes en todo el periodo, o lo que es lo mismo 5 habitantes por año.

El cálculo de la proyección de la población del municipio se ha realizado con el correspondiente ajuste a la realidad del municipio, ingresando la población registrada en el año 2016 en el padrón de habitantes.

Proyección de la población en el municipio de Castellar de la Frontera 2016-2035

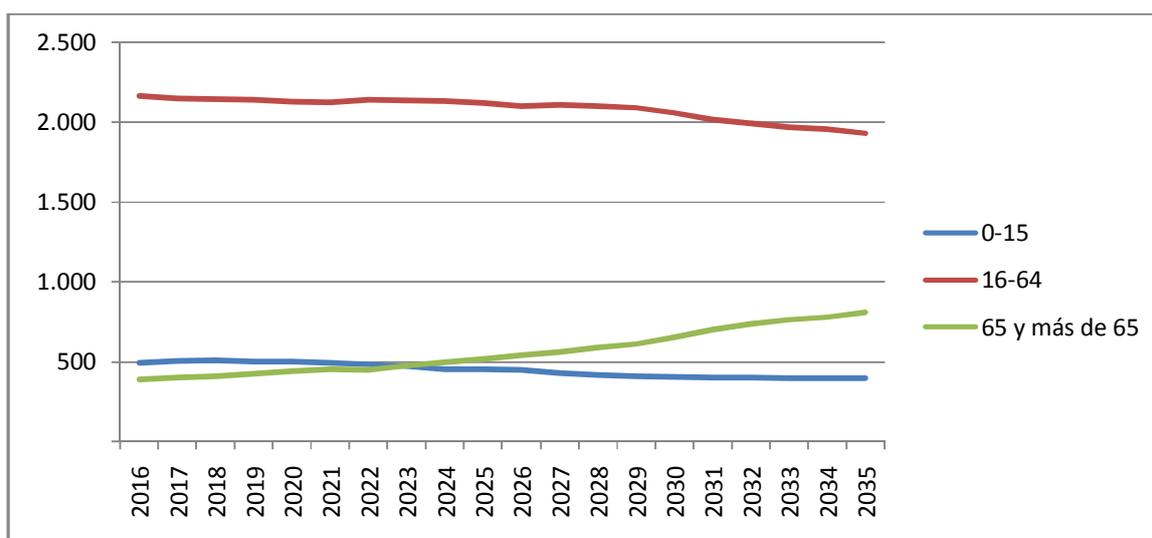


Año	Hab.	Año	Hab.
2016	3.050	2026	3.095
2017	3.057	2027	3.099
2018	3.065	2028	3.106
2019	3.066	2029	3.112
2020	3.070	2030	3.118
2021	3.072	2031	3.121
2022	3.074	2032	3.127
2023	<b>3.084</b>	2033	3.128
2024	3.085	2034	3.135
2025	3.089	2035	3.136

Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070. IECA. Elaboración propia.

En relación a su distribución por grandes grupos de edad, se observa una tendencia al aumento del grupo de ancianos, en detrimento de una disminución del grupo de jóvenes. La proporción predominante de los jóvenes frente a los ancianos en Castellar de la Frontera se mantiene hasta el año 2023, a partir del cual se invierte.

Proyección de la población según grandes grupos de edad en el municipio de Castellar de la Frontera 2016-2035

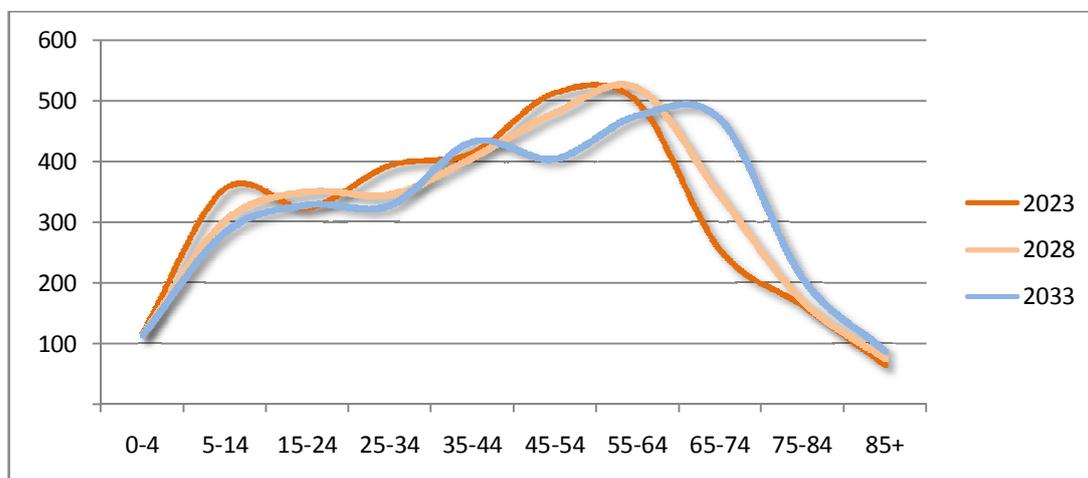


	0-15	% 0-15	16-64	% 16-64	65 y más de 65	% 65 y más de 65
<b>2016</b>	494	16,2	2.166	71,0	390	12,8
<b>2017</b>	506	16,6	2.149	70,3	401	13,1
<b>2018</b>	509	16,6	2.145	70,0	411	13,4
<b>2019</b>	501	16,3	2.141	69,8	424	13,8
<b>2020</b>	501	16,3	2.131	69,4	439	14,3
<b>2021</b>	492	16,0	2.128	69,3	451	14,7
<b>2022</b>	480	15,6	2.144	69,7	450	14,6
<b>2023</b>	470	15,2	2.137	69,3	477	15,5
<b>2024</b>	451	14,6	2.134	69,2	500	16,2
<b>2025</b>	451	14,6	2.121	68,7	517	16,7
<b>2026</b>	446	14,4	2.105	68,0	543	17,6
<b>2027</b>	427	13,8	2.111	68,1	560	18,1
<b>2028</b>	416	13,4	2.102	67,7	587	18,9
<b>2029</b>	410	13,2	2.090	67,2	611	19,7
<b>2030</b>	405	13,0	2.059	66,0	654	21,0
<b>2031</b>	401	12,8	2.018	64,7	702	22,5
<b>2032</b>	399	12,7	1.993	63,8	735	23,5
<b>2033</b>	397	12,7	1.969	62,9	763	24,4
<b>2034</b>	397	12,7	1.958	62,5	780	24,9
<b>2035</b>	396	12,6	1.930	61,5	810	25,8

Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070. IECA. Elaboración propia.

Atendiendo a los horizontes 2023, 2028 y 2033 el porcentaje de jóvenes menores de 15 años se estima en un 15,2%, 13,4% y 12,7% respectivamente; así como un 69,3% (2023), 67,7% (2028) y 62,9% (2033) de adultos en edad de trabajar; y un 15,5% (2023), 18,9% (2028) y 24,4% (2033) de ancianos.

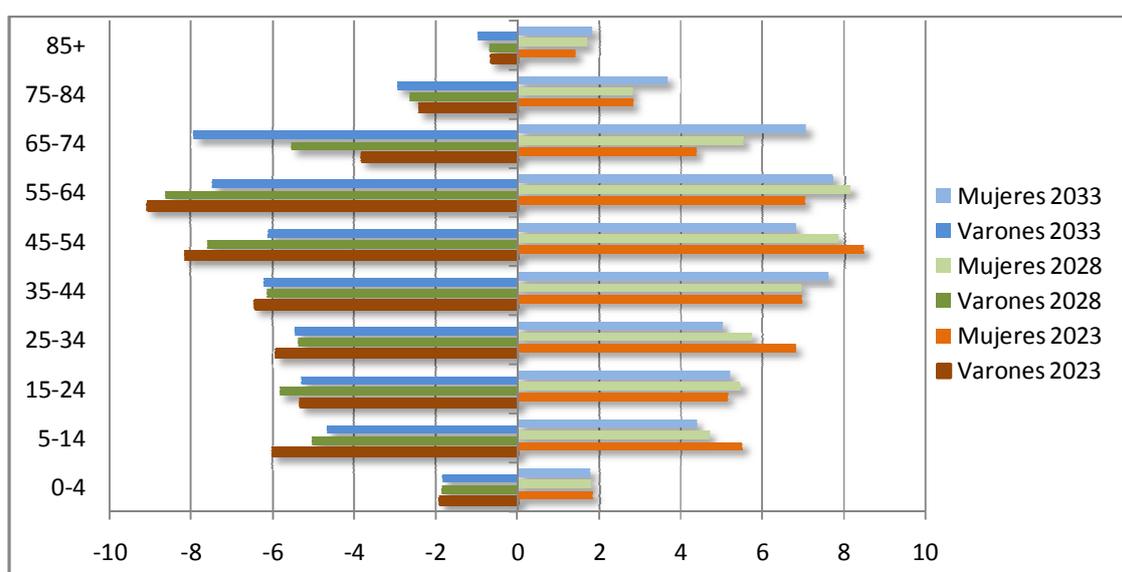
Estructura prevista de la población del municipio de Castellar de la Frontera por edades y según distintos horizontes: 2023, 2028 y 2033



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070. IECA. Elaboración propia.

El porcentaje de menores de 15 años atendiendo al horizonte 2023 según sexo es de un 7,9% para hombres y 7,3% para mujeres; para el grupo comprendido entre los 16 y 64 años es de un 34,9% para hombres y 34,4% para mujeres; y para los mayores de 65 años es de un 5,9% para hombres y 8,6% para mujeres

Pirámide de población comparativa según distintos horizontes: 2023, 2028 y 2033



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070. IECA. Elaboración propia.

## 2.2.2.2. Proyección de hogares

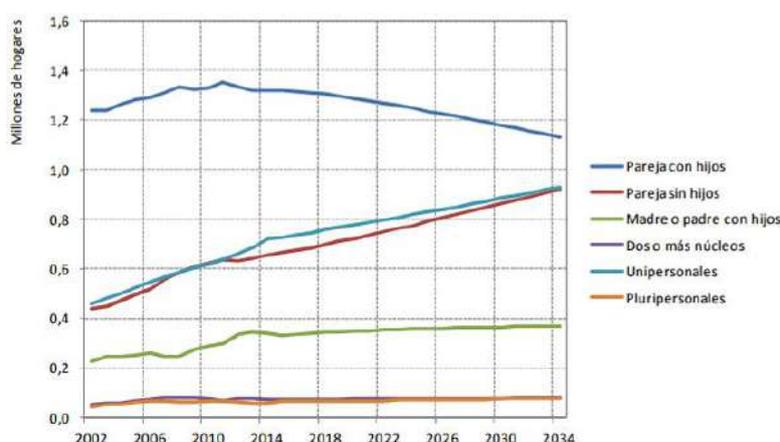
Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen. El último dato oficial y disponible es el del Censo de 2011 que, tal y como se ha citado anteriormente, cifra un tamaño medio de los hogares para el municipio de 2,81 personas. Se trata de una cifra ligeramente superior a la alcanzada en su ámbito provincial; donde se estiman 2,75 personas por hogar; o regional, que se limita a 2,7 personas por hogar.

La Junta de Andalucía lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, en la *Orden de 29 de Septiembre de 2008 (BOJA 209/2008 de 21 de Octubre) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico*, determina un tamaño medio del hogar de 2,4 personas por hogar.

El retraso en la formación de las parejas, la aparición de fórmulas alternativas de convivencia, la caída de la fecundidad, el incremento de la edad de la primera maternidad, la disminución del número de hijos por pareja, o las disoluciones de éstas dando origen a núcleos familiares con un solo progenitor, son algunas de las manifestaciones más visibles de una sociedad en proceso de revisión de sus estructuras familiares tradicionales.

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ha publicado los datos de la *“Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035”*, con datos a nivel regional y provincial.

Evolución y proyección del número de hogares en Andalucía, según tipo de hogar (2002-2035)



Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 (IECA).

La evolución de los hogares no afecta por igual a todas las categorías diferenciadas en el estudio. De esta forma, ganan peso los hogares unipersonales y las parejas sin hijos, mientras se reducen los hogares de parejas con hijos. Este comportamiento está vinculado al proceso de envejecimiento que engrosa progresivamente el volumen de población mayor y las situaciones más comúnmente asociadas con este colectivo, como son la emancipación de sus hijos y la viudedad.

Para la proyección de los hogares de Castellar de la Frontera se ha tomado como referencia la evolución del tamaño medio de los hogares de la provincia de Cádiz contenida en el citado Estudio, realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio, para lo que se ha tenido en cuenta el último dato oficial de tamaño medio de los hogares en Castellar de la Frontera de 2,81 personas.

A continuación se adjuntan los resultados obtenidos:

Año	Tamaño medio de los hogares	Año	Tamaño medio de los hogares
2011	2,81	2024	2,62
2012	2,81	2025	2,60
2013	2,81	2026	2,59
2014	2,80	2027	2,57
2015	2,78	2028	2,56
2016	2,76	2029	2,54
2017	2,73	2030	2,52
2018	2,72	2031	2,51
2019	2,70	2032	2,49
2020	2,68	2033	2,48
2021	2,66	2034	2,46
2022	2,65	2035	2,45
2023	<b>2,63</b>		

Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 (IECA). Elaboración propia.

Se observa una reducción constante del tamaño medio de los hogares. Partiendo de un tamaño medio de hogar para el 2018 de 2,72 y con una proyección decreciente del mismo hasta llegar al 2023 con un tamaño del hogar de 2,63 miembros, al 2028 con un tamaño del hogar de 2,56 y al 2033 con un tamaño del hogar de 2,48 miembros.

A continuación se cuantifica el incremento relativo que experimentarán los hogares según tipología para la provincia de Cádiz en el HORIZONTE 2023 según la citada proyección del IECA.

Incremento de los hogares según tipología en la provincia de Cádiz (2011-2023)

	2011	2023	2011-2023
<b>Tipo de hogar</b>	Número de hogares	Número de hogares	<b>Incremento relativo (%)</b>
<b>Parejas con hijos</b>	209.082	193.618	<b>-7,40</b>
<b>Parejas sin hijos</b>	87.881	101.609	<b>15,62</b>
<b>Monoparentales</b>	44.167	52.990	<b>19,98</b>
<b>Dos o más núcleos</b>	12.862	13.669	<b>6,28</b>
<b>Unipersonales</b>	74.399	100.520	<b>35,11</b>
<b>Pluripersonales</b>	6.935	8.527	<b>22,94</b>
<b>TOTAL</b>	435.327	470.934	<b>8,18</b>

Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 (IECA). Elaboración propia.

Este incremento relativo, extrapolado al ámbito municipal de Castellar de la Frontera, será de utilidad para caracterizar la tipología de los hogares proyectados en el HORIZONTE 2023.

### 2.2.2.3. Proyección de la demanda de viviendas

Tomando los tamaños medios del hogar indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional de Castellar de la Frontera se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del municipio.

De este modo, se espera una **demanda de viviendas total de 134 nuevos hogares para el periodo 2018-2033**, desglosada en **43 nuevos hogares para 2023**; 43 nuevos hogares para 2028; y 47 nuevos hogares para 2033.

Proyección de la demanda de viviendas para el municipio de Castellar

Año	Hogares	Variación
<b>2018</b>	1.129	
<b>2023</b>	1.172	43
<b>2028</b>	1.215	43
<b>2033</b>	1.263	47
<b>2018-2033</b>		134

Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 (IECA). Elaboración propia.

Por otro lado, tomando este dato estimado de 43 nuevos hogares para el HORIZONTE 2023 (ámbito temporal de aplicación del PMVS) y extrapolando la distribución porcentual según tipología del hogar proyecta para la provincia de Cádiz para el mismo año, se obtienen los siguientes resultados:

Tipología de los hogares proyectados en Castellar de la Frontera

2023		
Tipo de hogar	% hogares	Nº de hogares
Parejas con hijos	40,61	17
Parejas sin hijos	17,25	7
Monoparentales	8,95	4
Dos o más núcleos	3,05	1
Unipersonales	29,13	13
Pluripersonales	1,01	0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>43</b>

Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 (IECA). Elaboración propia.

### 2.3. ESTUDIO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

El estudio de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

Para analizar y prever las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se han considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se ha seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías según su situación

residencial. A continuación se relacionan dichas categorías y el número de personas que las integran según el Departamento de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

Categoría	Nº de personas	Situación residencial	Tipologías
<b>Sin techo</b>	<b>No constan</b>	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernctan un albergue nocturno
<b>Sin vivienda</b>	<b>No constan</b>	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
<b>Vivienda insegura</b>	<b>No constan</b>	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título  Inmigrantes en situación irregular
		Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio.  Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
		Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato
<b>Vivienda inadecuada</b>	<b>No constan</b>	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
		Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
		Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
		Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

\* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer

frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

\*\* Nos referimos con ello a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso.

Los Servicios Sociales Municipales no tienen constancia de la existencia de ninguna persona sin hogar/sin techo en el municipio; de viviendas en inseguridad jurídica, económica, o violencia en el ámbito familiar; de alojamientos no convencionales, de la existencia de infraviviendas, de hogares en situación grave de hacinamiento o de viviendas no adecuadas a las necesidades.

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación ha sido importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castellar de la Frontera.

### **2.3.1. Perfil del demandante de vivienda protegida**

A continuación se aborda el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida del municipio de Castellar de la Frontera. Para su caracterización se ha partido de las estadísticas mensuales del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) facilitado por la Consejería de Fomento y Vivienda y el Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

La ordenanza reguladora del RMDVP de Castellar de la Frontera fue aprobada en sesión plenaria de fecha 14 de enero de 2010.

Los registros facilitados son a fecha de mayo de 2018, contando con 343 solicitudes y 22 inscripciones, todas ellas activas.

El departamento de Servicios Sociales, encargado además de la gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, indica que en los últimos meses han tenido dificultades técnicas para la tramitación de las solicitudes a causa de la plataforma digital. Es por ello que actualmente existe un alto número de

solicitudes y un bajo número de inscripciones. Resulta las incidencias técnicas, desde el mes de abril, se ha retomado el procesado y registro de las solicitudes.

Para la caracterización del perfil del demandante de vivienda protegida se considerarán solo las solicitudes ya inscritas, que son las solicitudes en las que se han comprobado todos los datos.

De este modo, a fecha 1 de enero de 2017, Castellar de la Frontera contaba con una población de 3.022 habitantes, siendo de 343 el número de solicitudes y 22 el de inscripciones en su registro de demandantes. Estos datos arrojan 11,35 solicitudes y 0,69 inscripciones por cada 100 habitantes. No obstante y debido a las incidencias técnicas anteriormente señaladas para el registro de solicitudes por parte del equipo municipal, se considera que el dato de 22 inscripciones no es acorde a la realidad y previsiblemente se incrementará súbitamente en los próximos meses tras la actualización del RMDVP. Es por ello que en el presente estudio se realizará una estimación de inscripciones por cada 100 habitantes equivalente al 80% de las solicitudes que actualmente existen. Se considera este porcentaje para detraer posibles inscripciones duplicadas en parejas, anulaciones y otras situaciones que contribuyen a inflar la demanda efectiva.

Por tanto y efectuados los cálculos oportunos, resultan un total de **11,35 solicitudes y 9,07 inscripciones por cada 100 habitantes.**

El objetivo fundamental de este capítulo es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de Castellar de la Frontera así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) de la renta familiar ponderada.

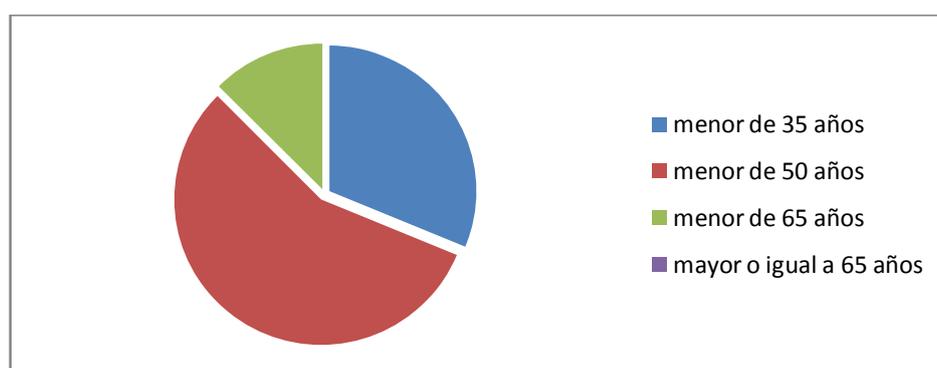
El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

#### **Edad de los demandantes**

En Castellar de la Frontera, los inscritos que buscan una vivienda protegida son, mayoritariamente, los adultos, esto es, personas entre 35 y 50 años de edad, que representan el 57% de la muestra.

En un escalón cercano se encuentran los demandantes menores de 35 años (31%), mientras que los que superan los 50 años obtienen una representación más reducida (12,5%). No se registran inscritos que tengan una edad mayor o igual a 65 años.

Inscripciones de Vivienda Protegida según edad

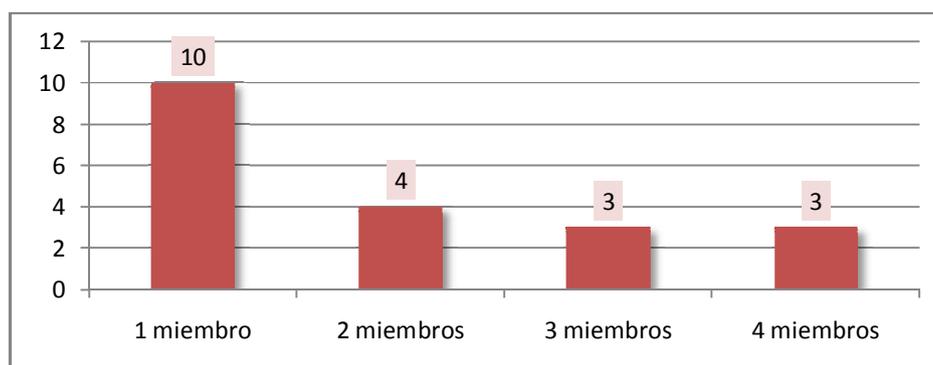


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

#### Tamaño de la unidad familiar

La mitad de las inscripciones indican un tamaño de unidad familiar de 1 miembro, frente a un 20% que indicaban 2 miembros, un 15% que indicaban 3 miembros y otro 15% que indica 4 miembros, nos registrándose inscripciones con un número mayor a 4 miembros. El número total de miembros de la unidad familiar del cómputo de inscripciones asciende a 39, lo que permite establecer un tamaño medio del hogar del demandante de vivienda protegida de 1,95 personas/hogar.

Inscripciones de Vivienda Protegida según tamaño de la unidad familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

### Tipología familiar

La Ordenanza municipal que regula el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, establece diferentes cupos para la adjudicación de viviendas. Analizado con anterioridad el cupo de edad, se procede a definir las diferentes tipologías de familias diferenciando Familias numerosas, Familias monoparentales o personas procedentes de rupturas familiares, víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo y emigrantes retornados, demandantes en situación de dependencia o con personas en situación de dependencia a su cargo, unidades familiares con personas de movilidad reducida por causa de minusvalía y personas en situación o riesgo de exclusión social.

No se registra inscripción alguna con situaciones de Familia Numerosa o pertenecientes al cupo de Familias Monoparentales o personas que proceden de ruptura familiar con hijos/as a su cargo, a las que la titularidad de los bienes inmuebles o el uso y disfrute de éstos se atribuyó al otro cónyuge por sentencia judicial o medidas provisionales dictadas al efecto.

Inscripciones según tipología de familia		
Tipo de familia	Solicitudes	%
Familia numerosa	0	0
Familias monoparentales / Personas procedentes de rupturas familiares con hijos/as a su cargo	0	00
Unidades familiares no incluidas en tipologías anteriores	20	100
<b>Total inscripciones</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

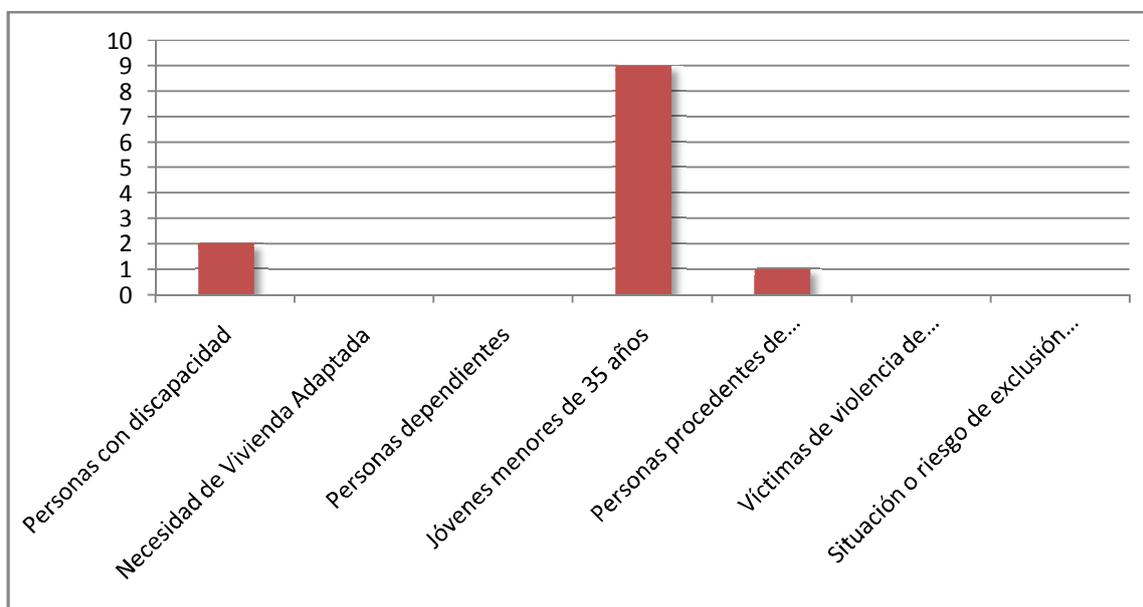
### Otros grupos de especial protección

Se han registrado dentro del cupo de personas en situación de discapacidad superior al 33%, 2 unidades familiares que supone el 10% de la totalidad de las inscripciones.

Según los datos municipales se registran 9 jóvenes menores de 35 años, así como 1 persona procedente de ruptura familiar con hijos a su cargo.

No se han registrado demandantes en situación de víctima de violencia de género o de terrorismo, emigrante retornado, dependencia o con personas en situación de dependencia a su cargo o personas en situación o riesgo de exclusión social.

### Solicitantes de Vivienda Protegida según situación familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

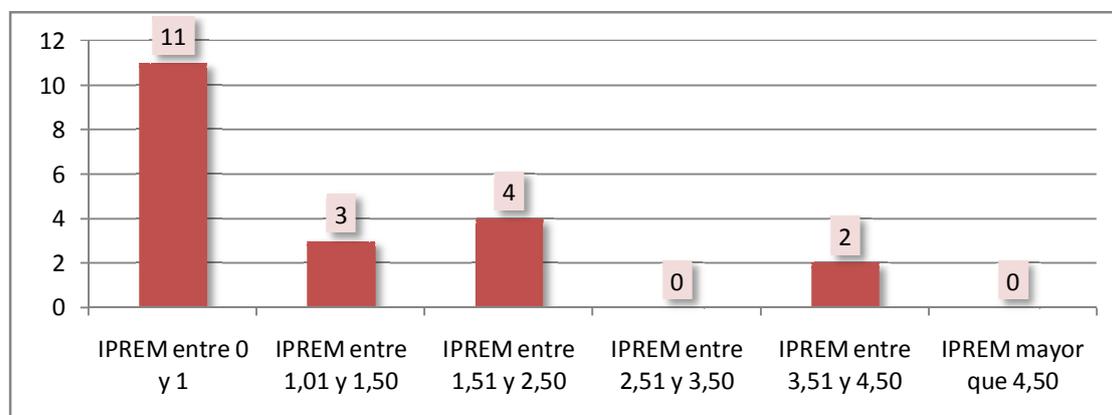
### Ingresos familiares

La variable utilizada para la estratificación de la muestra en función del nivel de ingresos, será el número de veces que sobrepasan los ingresos familiares de cada solicitante el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año de referencia (537,84€/mes en 2017).

El 55% de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Castellar de la Frontera tiene unos ingresos inferiores a 1,0 veces el IPREM. Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM aumenta hasta el 70%. Consecutivamente, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM concentra al 90% de los inscritos.

Por el contrario, los inscritos con ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM tan solo representan al 10% del total, no encontrándose demandantes con ingresos superiores a 4,5 veces el IPREM.

### Ingresos de los inscritos en función de nº veces el IPREM



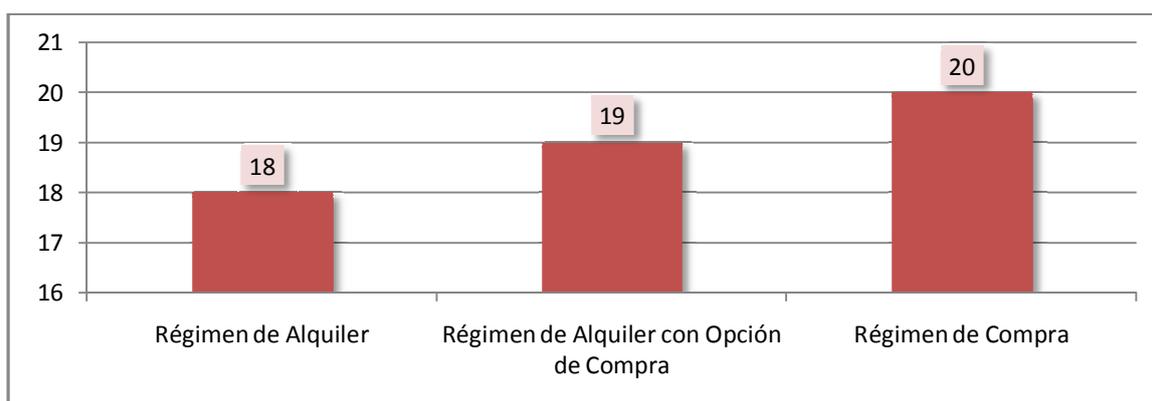
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

Las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro son muy exiguas, correspondiendo a economías desfavorecidas.

### Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Los demandantes de vivienda protegida pueden elegir uno o más regímenes de acceso a la vivienda. De este modo, muestran cierta preferencia por el régimen de compra, que ha sido solicitado en todas las inscripciones; si bien, el alquiler con opción a compra y el alquiler fue igualmente solicitado por el 95% y el 90% de las inscripciones respectivamente.

### Régimen de tenencia preferente

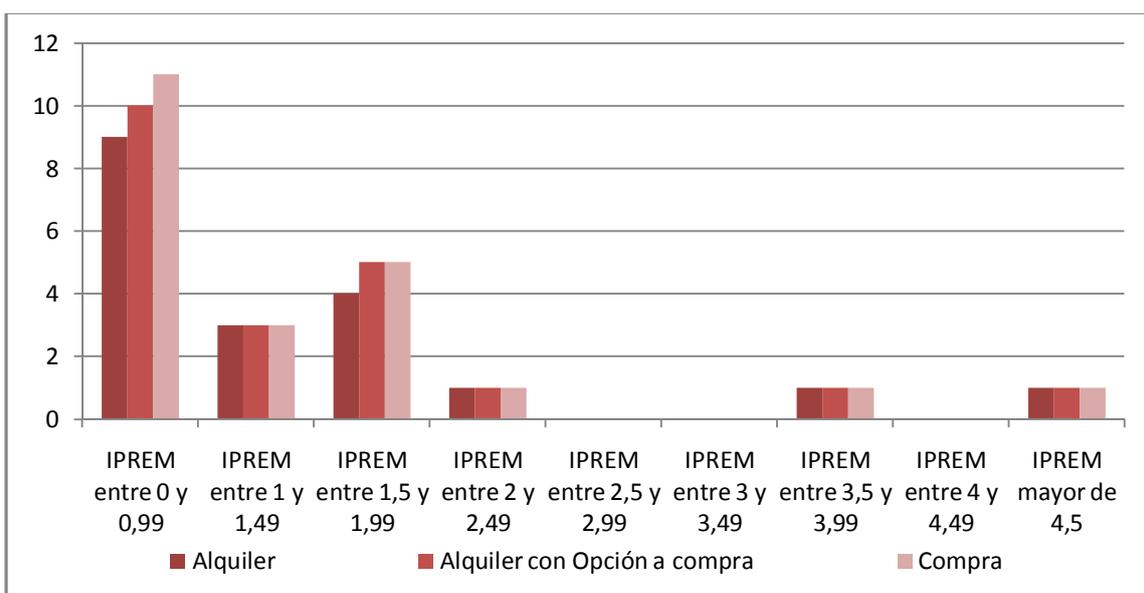


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

### Ingresos familiares / Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Al relacionar los ingresos familiares con el régimen de preferencia solicitado se observa como el régimen preferido por las familias con recursos más escasos resulta ser, aunque con escasas diferencias entre las otras modalidades, la compra.

Ingresos familiares vs Régimen de preferencia de adquisición

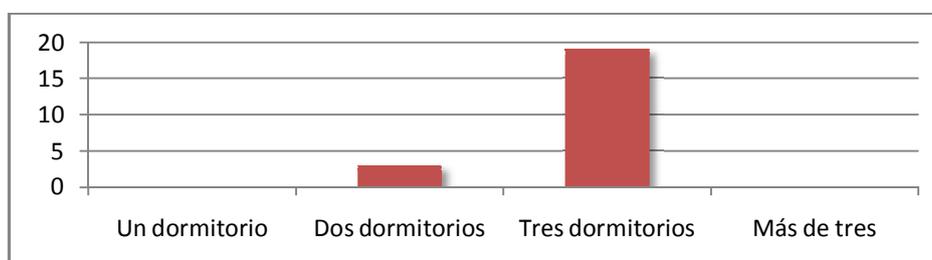


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

### Nº de dormitorios deseado

La gran mayoría (85%) desearía una vivienda con tres dormitorios. El restante preferiría dos dormitorios.

Nº de dormitorios deseado



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Castellar de la Frontera.

## 2.4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

La fuente de información para este apartado ha sido el Censo de población y Vivienda del año 2011 cuyos datos han sido consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, el propio planeamiento urbanístico municipal, así como datos e informes recabados por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

Por último, se efectúa un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

### 2.4.1. Características del parque de viviendas

#### Número de viviendas. Censo de 2011

La tendencia seguida en el entorno de las últimas décadas, analizando los parámetros objetivos del parque inmobiliario del municipio de Castellar, ha sido de un **crecimiento constante y** que, al igual que ocurre en el caso de sus habitantes se ha realizado de manera **gradual**, habiendo pasado el número de viviendas totales de 837 unidades en 1991 a **1.320 en 2011**, lo que supone un incremento de cerca del 60%.

Número de viviendas totales (1991– 2011)

Año	Castellar	
	Viviendas	T. Var. Anual (%)
1991	837	
2001	1.013	21
2011	1.320	30

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de de Población y Vivienda.

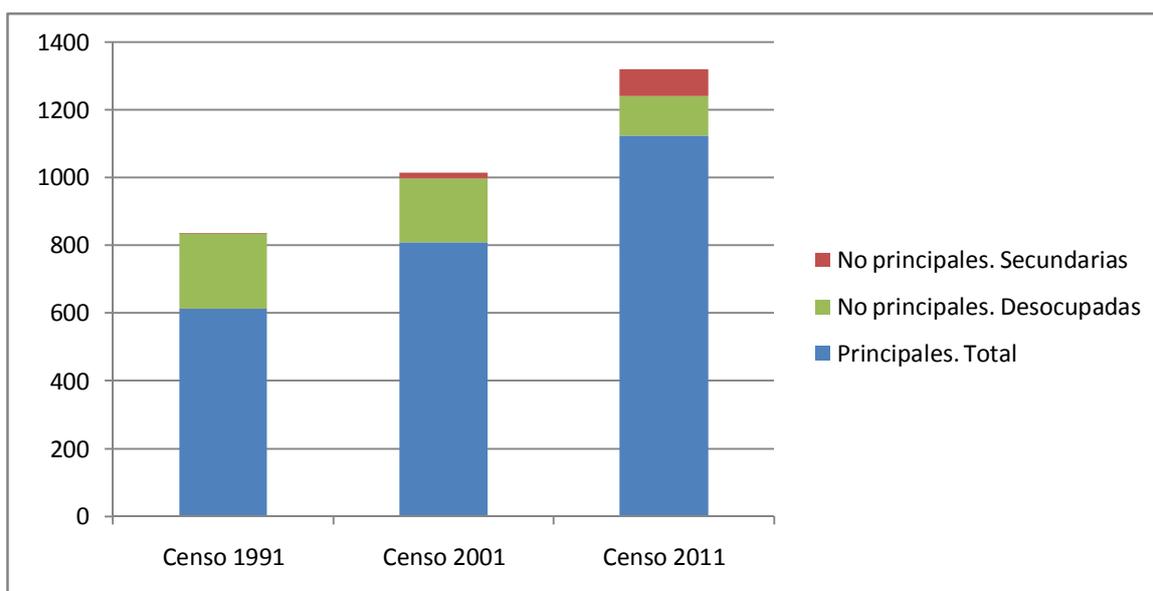
Según datos del INE, en el año 1991 había en Castellar 837 viviendas, de las cuales 613 eran principales, 1 secundaria y 221 desocupadas, que pasaron en 2001 a

1.013, ascendiendo a 807 las principales, pasando a 16 las secundarias y a 189 las desocupadas.

En el siguiente periodo intercensal (de 2001 a 2011) las viviendas siguen una tendencia alcista aunque según que tipología. De este modo se produce un incremento general del 30%, pasando de 1.013 a 1.320 unidades. Las viviendas principales aumentan en un 40%, pasando de 807 a 1.123. Sin embargo, las no principales ven reducido su número a pesar del gran aumento de la vivienda secundaria (que pasa de 16 unidades a 80) debido a la reducción de la vivienda desocupada, que pasa de 189 unidades a 117.

Las viviendas principales suponen en 2011 el 85% del total, mientras que las no principales alcanzan el 15% restante. Dentro de las no principales, el 40% son viviendas secundarias (que suponen un 6% del total) mientras que el 60% restante se encuentran vacías (que suponen un 9% del total).

Viviendas principales/Secundarias/Vacías Castellar de la Frontera (1991, 2001 y 2011)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

El porcentaje de viviendas vacías es del 9% es bastante inferior a las medias nacional (13,7%) y andaluza (14,6%).

Desde el anterior Censo de 2001, el parque de viviendas ha aumentado en un 30%, acorde a la población empadronada que ha aumentado un 24%. Las viviendas principales han aumentado en un porcentaje superior, del 40% en este mismo período.

### Distribución del Nº de viviendas por secciones censales. Censo de 2011

El Censo Población y Vivienda de 2011 identifica 2 secciones censales en el municipio de Castellar da la Frontera: Sección 1101301002 - Núcleo principal de Castellar y Sección 1101301001 - Resto del municipio.

Se observa como el núcleo principal de Castellar carece de vivienda secundaria. Registra además 70 viviendas vacías. El resto, 45, se localizan en los núcleos secundarios de Castillo de Castellar, la Almoraima y en el diseminado.

Viviendas principales/Secundarias/Vacías según secciones censales (2011)

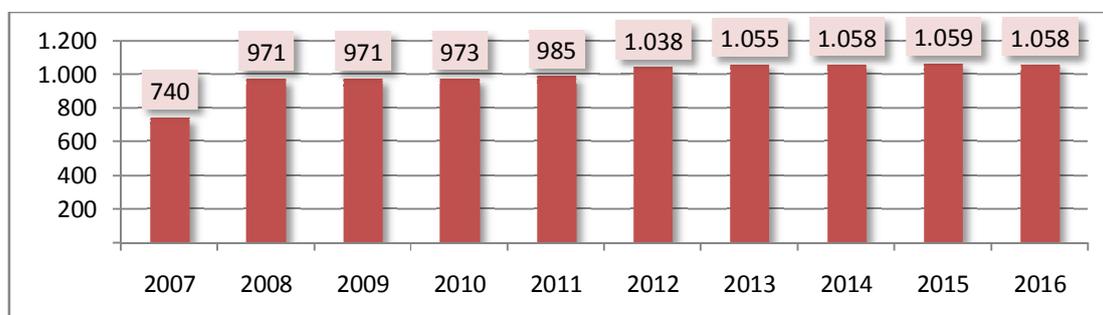
Sección de residencia	Total		Viviendas principales		Viviendas secundarias		Viviendas vacías	
	Nº de viv.	% de viv.	Nº de viv.	% de viv.	Nº de viv.	% de viv.	Nº de viv.	% de viv.
<b>Total municipal</b>	1.320		1.125		80		115	
<b>Sección 1101301002 - Núcleo principal de Castellar</b>	620	47	550	49	0	0	70	61
<b>Sección 1101301001 - Resto del municipio</b>	700	53	575	51	80	100	45	39

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

### Número de bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales. Catastro

Un dato también aproximativo al número de viviendas existentes en el municipio de Castellar de la Frontera deriva del número de bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales según Catastro, que se cifra para el año 2016 en 1.058 bienes.

Número de bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales durante el periodo 2007 - 2016



Fuente: Catastro.

La Secretaría General de Vivienda ha realizado un resumen estadístico de datos catastrales con información a nivel de parcela. De los datos suministrados para el municipio de Castellar de la Frontera se deriva la siguiente distribución de bienes inmuebles de naturaleza residencial por núcleos de población y diseminado:

	Núcleo principal de Castellar	Almoraima	Castillo de Castellar	Diseminado	Total
Nº bienes inmuebles de naturaleza residencial	932	34	139	25	1130
% bienes inmuebles de naturaleza residencial	82,5	3,0	12,3	2,2	100

Fuente: Secretaría General de Vivienda.

Si se relacionan estos datos con los anteriormente expuestos en relación a la distribución de la población por entidades de población se refleja la alta probabilidad de que las 45 viviendas vacías que no se ubican en el núcleo principal de Castellar de la Frontera lo hagan en el núcleo secundario del Castillo.

		Almoraima	Castellar Núcleo	Castillo de Castellar	Diseminado	Total
2016	Hab.	90	2810	113	37	3.050
	%	2,95	92,13	3,7	1,21	

### Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela.

Atendiendo a la categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela de cada núcleo urbano, se derivan los siguientes tablas:

Núcleo de Castillo de Castellar	
Nº parcelas con construcciones de uso residencial	Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela
2	4
12	5
92	6
26	7
5	8
5	9

Núcleo principal de Castellar de la Frontera	
Nº parcelas con construcciones de uso residencial	Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela
78	4
565	5
1	6

Núcleo de Almoraima	
Nº parcelas con construcciones de uso residencial	Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela
26	5
9	6
1	7

Teniendo en cuenta que la calidad de la construcción toma valores de 1 a 9, yendo de mejor a peor, se observa cómo la práctica totalidad de las construcciones que presentan una menor calidad constructiva se concentra en el núcleo secundario de Castillo de Castellar.

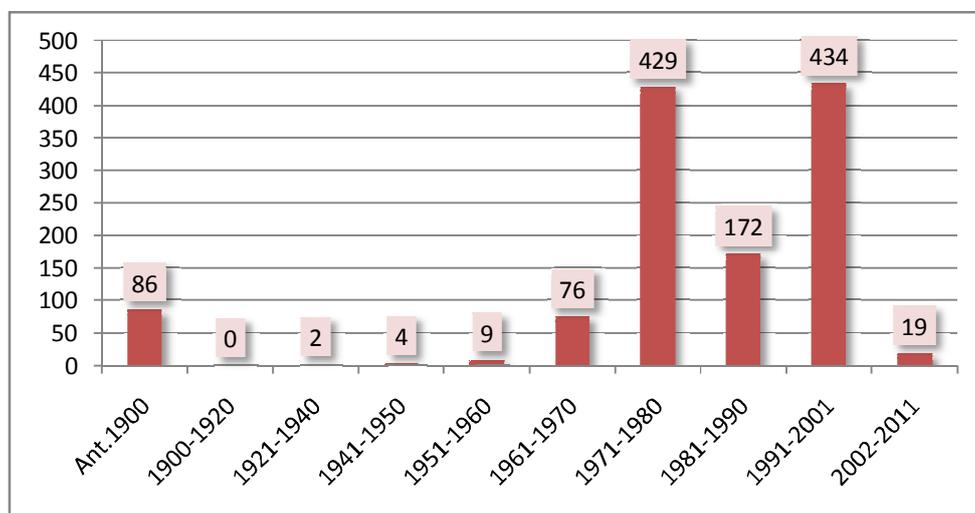
### Superficie

La superficie útil media de la vivienda en el municipio es de 89,13 m<sup>2</sup>, en la línea de la alcanzada en la provincia gaditana, que se sitúa en 90,14 m<sup>2</sup>

### Antigüedad y estado de conservación

Las viviendas construidas con anterioridad a 1981 suman 606 viviendas, que suponen casi la mitad (49%) de las existentes en este año censal, mientras que las construidas con posterioridad a ese año suman 625 (51%). Teniendo en cuenta que la primera norma básica de aislamiento térmico data de 1979, este dato es de especial relevancia pues permite una aproximación a las viviendas que pueden presentar deficiencias de aislamiento en cerramientos, cubiertas y carpinterías en mayor o menor medida.

Construcción de las edificaciones en Castellar de la Frontera según décadas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de 2011.

Del anterior gráfico se pueden extraer las siguientes conclusiones en relación a la antigüedad de las viviendas:

- El número de viviendas antiguas de más de 75 años, anteriores a la Guerra Civil, es relativamente elevado (88 viviendas, 7% del total) y se concentran en el núcleo del Castillo.
- Durante los años 40 y 50, décadas de la posguerra, apenas se construyeron viviendas (13 viviendas, 1%).
- Durante el boom de la construcción del período desarrollista de los años 60 y 70 y tras la expropiación de 700 hectáreas a la empresa La Almoraima S.A., perteneciente a la Casa de Medinaceli, se crea el actual núcleo principal de Castellar de la Frontera. De este periodo datan algo más del 40% del parque residencial actual (505 viviendas).
- En la década de los 80 también se construyeron un alto número: 172 viviendas (un 14% del total).
- Las viviendas contemporáneas, menores de 28 años y construidas a partir de la década de los 90, agrupan 453 unidades, el 38% del parque municipal, la inmensa mayoría construidas en la década de los 90.

El número de edificios asciende a 1.233, de los cuales 1.231 serían edificios destinados principalmente a viviendas.

El parque de viviendas de Castellar de la Frontera presenta un buen estado, en el que se sitúan el 99% de sus viviendas. Tan sólo un 0,5%, o lo que es lo mismo 7

viviendas, presentan alguna deficiencia y 1 vivienda presenta un estado malo. No presenta edificio alguno destinado principalmente a vivienda en estado ruinoso.

Edificios por fecha de construcción y estado de conservación. Censo 2011.

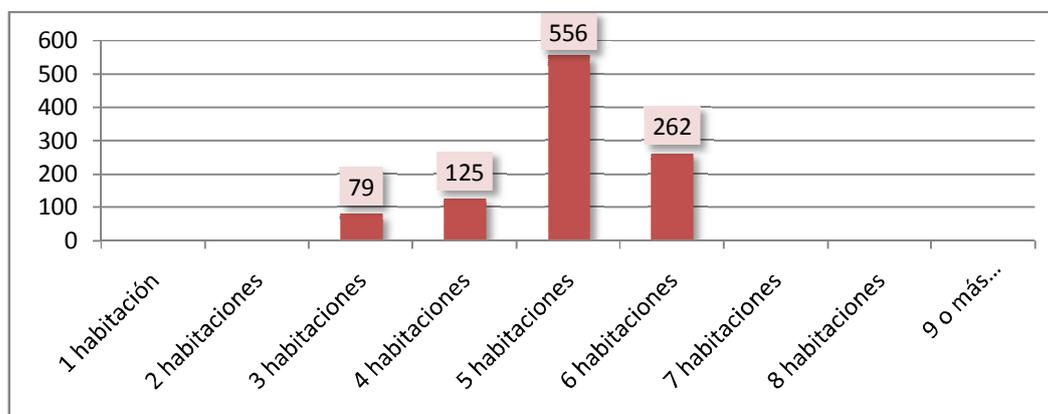
Año de construcción	Estado de conservación					Total
	No dest. a vivienda	Ruinoso	Malo	Alguna defic.	Bueno	
Ant.1900	-	-	-	5	81	86
1900-1920	-	-	-	-	-	0
1921-1940	-	-	-	-	2	2
1941-1950	-	-	-	-	4	4
1951-1960	-	-	-	-	9	9
1961-1970	-	-	1	1	74	76
1971-1980	-	-	-	1	428	429
1981-1990	-	-	-	-	172	172
1991-2001	-	-	-	-	434	434
2002-2011	-	-	-	-	19	19
No dest. vvda.	2	-	-	-	-	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1223</b>	<b>1.233</b>

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

### Nº de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más)

Tal y como se ha anunciado, el 85% del total del parque de viviendas de Castellar de la Frontera, según el Censo de 2011, está compuesto por viviendas principales. Atendiendo a las viviendas familiares principales por número de habitaciones se obtienen los siguientes resultados:

Nº de habitaciones por vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de 2011.

El número de habitaciones más común es el de 5; el 80% de las viviendas posee 5 o 6 habitaciones. El 20% de las viviendas posee 4 habitaciones (un 12% de los casos) o 3 habitaciones (un 7,7%).

**Accesibilidad:** Edificios sin ascensor con más de 3 alturas.

No se registran edificios con más de tres alturas ni edificios que cuenten con ascensor.

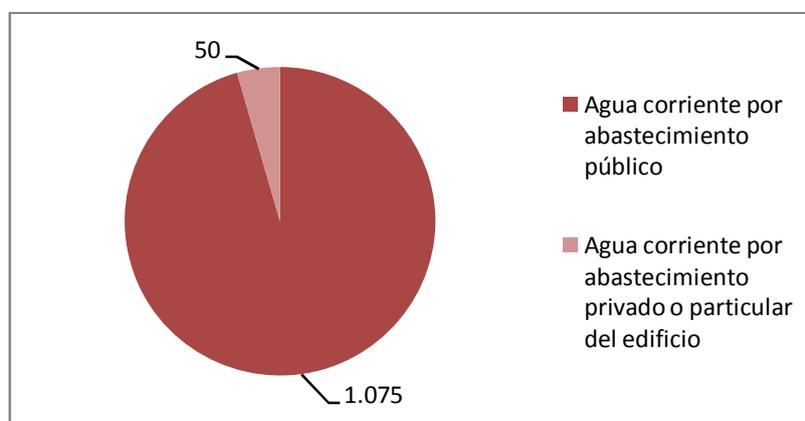
Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor. Censo 2011.

	Nº de plantas			
	1	2	3	4
<b>Sin ascensor</b>	330	899	2	-

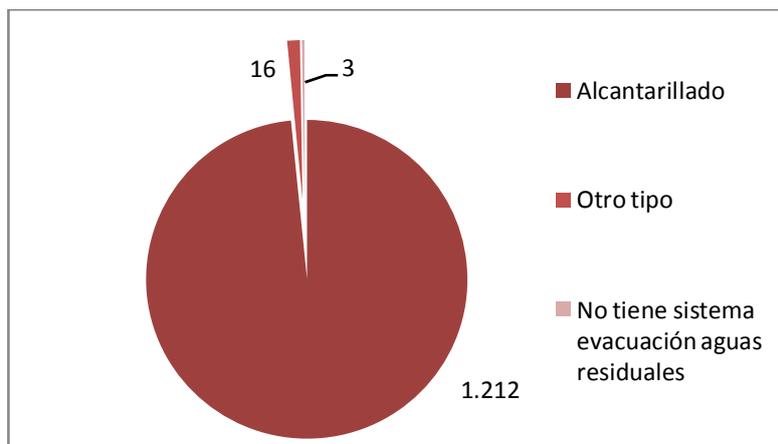
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de 2011.

#### Instalaciones y servicios de los edificios.

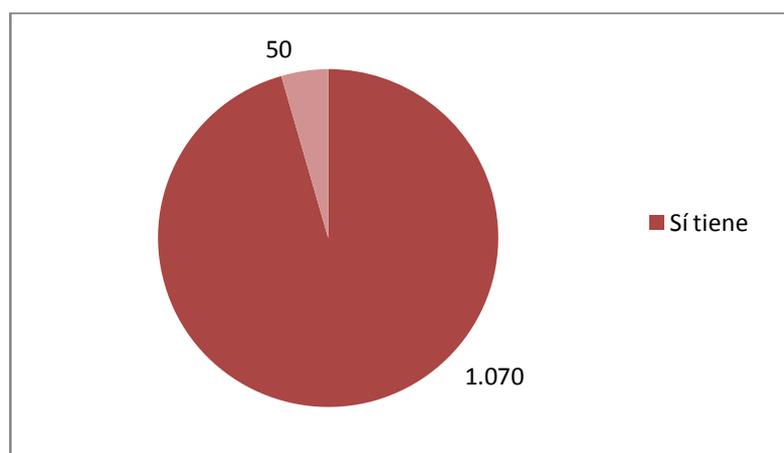
Instalación Agua Corriente: Con abastecimiento domiciliario procedente de la red municipal cuenta el 96% del parque de viviendas, mientras un 4% tiene agua corriente por abastecimiento privado o particular (pozos, depósitos, etc.). No se registra vivienda alguna que no disponga de agua corriente.



Evacuación de Aguas Residuales: La inmensa mayoría de las viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo un 1,3% (16) las que disponen de sistemas autónomos o fosa séptica. Sin conexión a una red o sistema de evacuación se encuentran el 0,2% (3 viviendas).

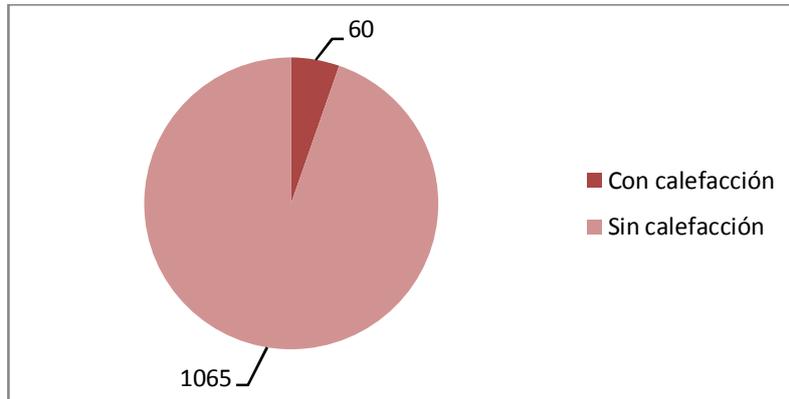


**Instalación Servicios de Aseo- Baño:** El 95% de las viviendas cuentan con un baño o aseo, siendo unas 50 las viviendas que no cuentan con dichos servicios en la misma vivienda.

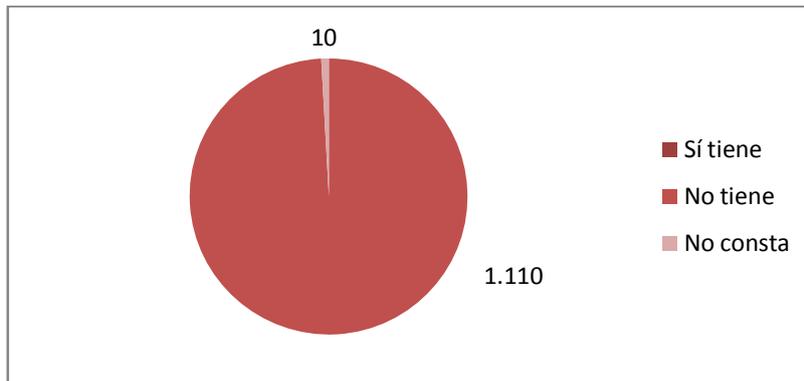


Además unas 25 viviendas (aunque según el INE esta cifra puede contener errores de muestreo) no disponen de instalación de baño o ducha en el interior de la propia vivienda.

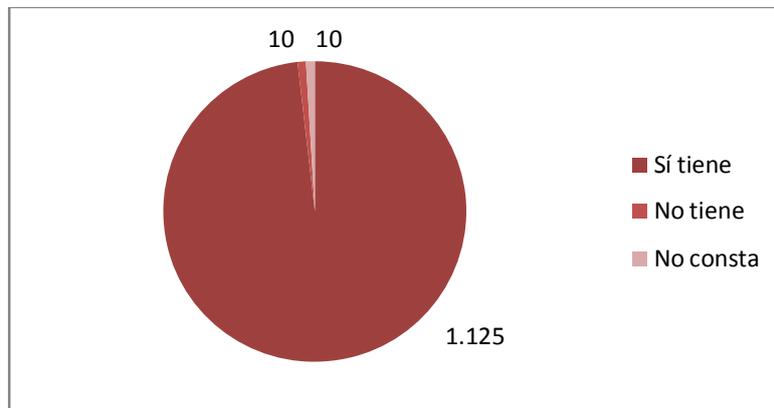
**Instalación Calefacción:** El número de viviendas que no dispone de ningún tipo de calefacción asciende al 95% del parque (1.065 viviendas). El 5% (60 viviendas) restante cuenta con un sistema individual de calefacción o un sistema de calefacción central.



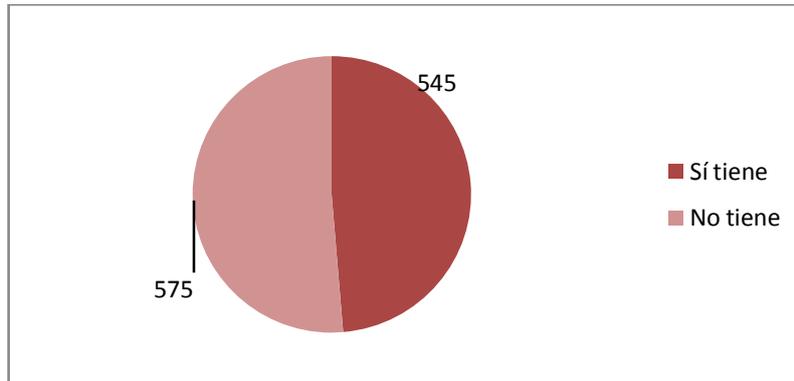
Disponibilidad de Gas: No se registran viviendas que cuente con gas natural suministrado por tubería. Un 1% no consta (aunque según el INE esta cifra puede contener errores de muestreo)



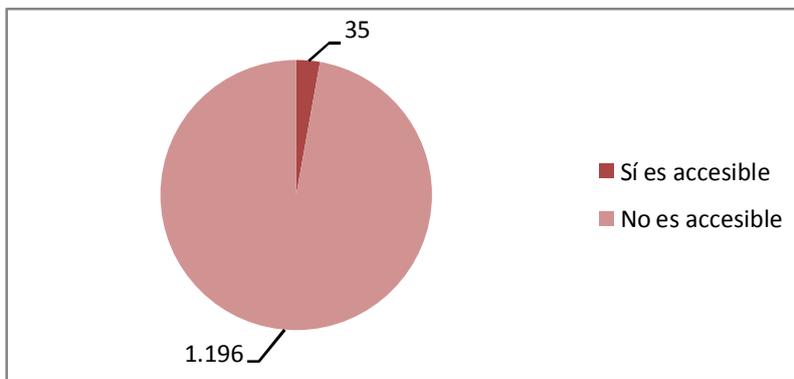
Instalación Tendido Telefónico: 10 viviendas, aunque según el INE esta cifra puede contener errores de muestreo, no cuentan con tendido telefónico hasta la vivienda imposibilitando el contar con una línea fija de teléfono.



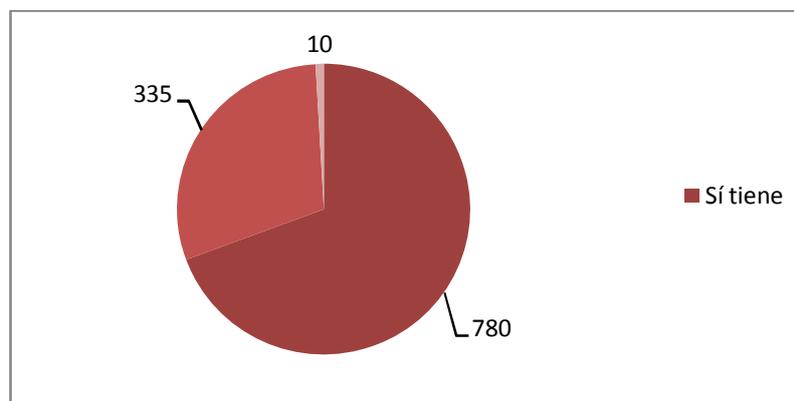
Disponibilidad Internet: El 48% de los edificios disponen de acceso a internet bien a través de cableado o por antena.



**Accesibilidad:** El 3% de los edificios de viviendas disponen de accesibilidad universal hasta la puerta de entrada de la vivienda, presentado la gran mayoría algún escalón o escalera que dificulta el acceso.



**Garajes:** Son 780 edificios los que disponen de garaje o cochera para vehículos, que representan el 70% del total del parque edificatorio residencial, es decir aquél cuyo destino principal o exclusivo es la vivienda. Por tanto, 335 edificios destinados a vivienda no cuentan con garaje.



### **Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación.**

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, han de contar con un Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Castellar de la Frontera no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento, que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*, se implanta el informe de evaluación del edificio (IEE) que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación y es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificio, sustitución de equipos carpinterías, entre otras medidas. La implantación de dicho IEE se impulsará con el desarrollo del *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

El Ayuntamiento carece de informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación.

#### **2.4.2. Detección de infravivienda**

El artículo 61 del *Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* define infravivienda como “aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

a) *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*

b) *Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.”*

Como se señala en el apartado que describe las instalaciones y servicios de los edificios, existen un elevado número de viviendas que no disponen de baño-aseo (50 viviendas), así como algunas viviendas que no disponen de agua corriente. También existen viviendas que vierten las aguas residuales a fosa séptica.

Se considera que las viviendas que no disponen de la instalación de baño-aseo forman parte del conjunto de 117 viviendas deshabitadas. Por otra parte, es razonable que el conjunto de estas viviendas se encuentran situadas en el recinto amurallado y en su entorno. Se considera que los requerimientos de vivienda de la población de Castellar requieren la subsanación de este problema de infravivienda. Por otra parte, es oportuna la reflexión sobre la capacidad que tiene el recinto fortificado para subsanar el problema de demanda de vivienda. La Oficina Local de la Vivienda deberá recabar los datos necesarios para ajustar la propuesta. Es necesario aclarar que para alcanzar la consideración de infravivienda debe estar ésta ocupada, lo que como se ha adelantado no es probable. No obstante, se considera que en cualquier caso la subsanación de esta carencia es un objetivo del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que provee un importante número de viviendas para algunos demandantes.

#### **2.4.3. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.**

##### **La titularidad pública o privada de las viviendas protegidas**

Según fuentes municipales, no existe Parque Público Municipal de Viviendas.

El número de viviendas del Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica en el municipio de Castellar de la Frontera según tipología es el siguiente:

Nº de viviendas del Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica por tipología

	VPP	VPA	CV y AD
<b>Castellar de la Frontera</b>	58	0	49

Fuente: IECA, 2017.

De este modo, contaría con 58 viviendas de promoción pública (VPP), que son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

Con 49 viviendas de Compraventa y Acceso Diferido (CV y AD). Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que, como las anteriores, el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario. Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado.

El municipio no cuenta con ninguna Vivienda de Promoción Autonómica (VPA), que se tratarían de viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda.

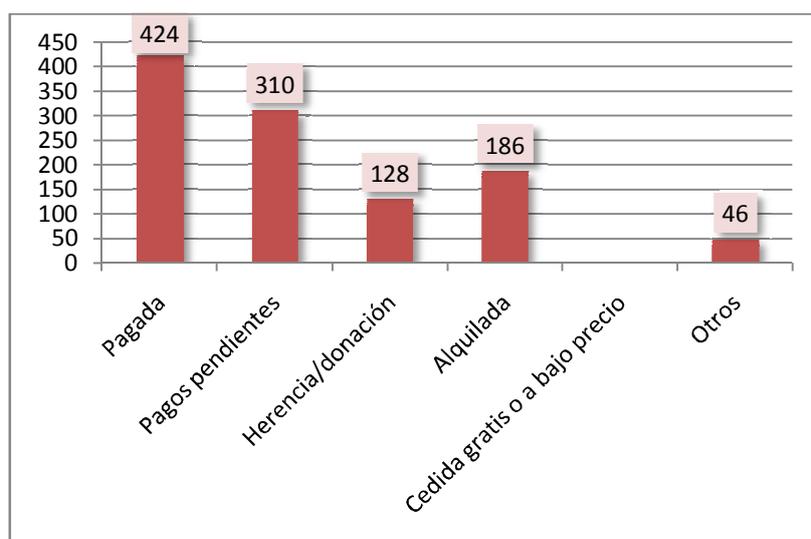
### Régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad)

La mayoría de las viviendas principales del municipio (el 65%, 3.916 viviendas) están adquiridas por compra, frente al 16,6% (186 viviendas) que se encuentran arrendadas. De las compradas, el 58% de las mismas (424 viviendas) se han pagado totalmente, mientras que el resto, o sea el 42% tiene pagos pendientes con la entidad bancaria.

El grupo de heredadas/donadas se cifra en el 11,4% (128 viviendas) del total, mientras que el 4% restante presenta otras regímenes de tenencia.

El grupo de arrendadas presenta una alta proporción, del 16,6%, en comparación de la situación que alcanza su entorno provincial, del 10,2%.

Régimen de tenencia de viviendas principales. Censo de 2011



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Censo de 2011.

### Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)

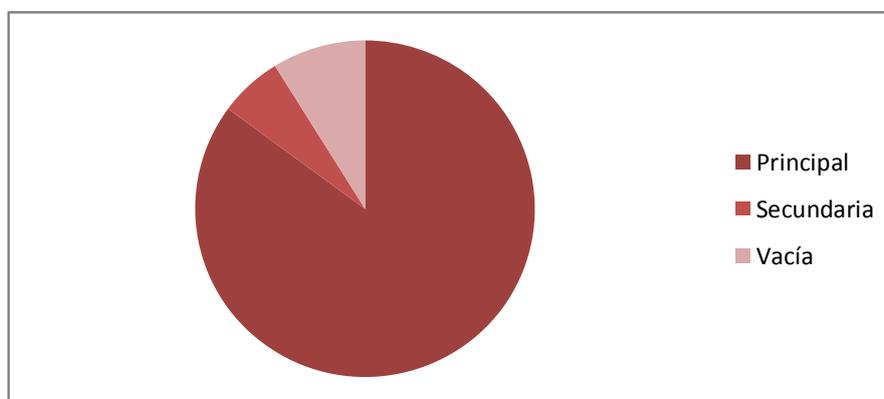
Se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal.

Una vivienda se dirá familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas en general, pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

El número total de viviendas en el Municipio se ha incrementado hasta las 1.320 viviendas, según el último Censo de Población.

De ellas, el número de viviendas destinadas a vivienda habitual asciende a las 1.123 viviendas, mientras las secundarias cuentan con 197 unidades.

Tipos de viviendas familiares. Censo de 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Censo de 2011.

#### **Situaciones anómalas: hacinamiento o sobreocupada, ocupación ilegal, etc.**

Según los servicios municipales, no existen casos reconocidos de ocupación ilegal ni de hacinamiento o vivienda sobreocupada, entendiéndose por ello la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y los estándares de superficie por persona.

#### **2.4.4. Viviendas deshabitadas**

El número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio asciende a 117, lo que supone cerca del 9% del parque total de viviendas según datos del Censo de 2011.

#### 2.4.5. Viviendas inacabadas

Existe una promoción de viviendas inacabadas en la calle Zapatal. Se compone de 5 viviendas de tipología unifamiliar pareada que se encuentran ejecutadas en más del 80%, contando con estructura y fachadas.



Foto: Promoción de viviendas inacabadas en calle Zapatal.

Actualmente, no se disponen de datos suficientes que permitan adoptar una decisión sobre dicha promoción, no obstante se considera que se trata de una oportunidad que debe abordar la Oficina Local de Vivienda ya que representa una opción de reducir los requerimientos de vivienda de Castellar de la Frontera.

#### 2.4.6. Viviendas rehabilitadas

Actualmente no han sido proporcionados datos en relación al número de viviendas que se hayan acogido a algún plan o programa de rehabilitación en los últimos años.

#### 2.4.7. Viviendas destinadas a la venta y el alquiler

La venta comprende una de las transacciones que más ha decrecido en estos últimos años, al decaer la financiación privada e igualmente las ayudas autonómicas y estatales que favorecían la venta.

En portales como FOTOCASA e IDEALISTA, en enero de 2018 se publicitan 15 y 18 viviendas para venta respectivamente. En el portal de IDEALISTA, de estas 18 viviendas de Castellar, 13 se ofertan a menos de 200.000 €, 9 a menos de 150.000 €, 4 a menos de 100.000 €.

Según el portal FOTOCASA existen 3 viviendas en el municipio, cuyos propietarios han confiado a esta empresa para conseguir arrendar su vivienda familiar, no vacacional, mayoritariamente particulares, presumiblemente las cuales se encontrarían vacías.

Según el Registro de fianzas de alquiler, el número de afianzamientos vivos a 31 de diciembre de 2016 asciende a 8 fianzas, siendo el importe medio de las fianzas de 364,73 €. Se produjo tan sólo un nuevo afianzamiento de viviendas arrendadas en el año 2016, por un importe de 425 €.

## 2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda a distintas escalas: local, provincial, regional y nacional.

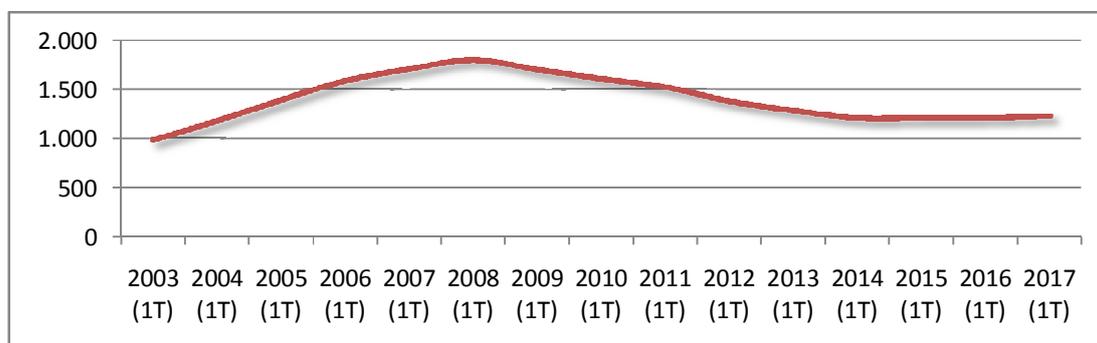
### **Evolución de los precios de adquisición y alquiler de vivienda en el mercado libre**

En este punto, se pretende contribuir al diagnóstico de la necesidad y demanda de vivienda en Castellar, a partir del análisis de los precios tanto de venta como de alquiler que han imperado en los últimos años en el sector inmobiliario, con el fin de conocer la influencia de esta variable en el acceso a la vivienda.

#### **Viviendas en venta**

La evolución del precio de venta de la vivienda en el conjunto de Andalucía presenta dos tendencias claramente opuestas, una primera etapa con subida de precios constante e importante hasta 2008, momento en el que se invierte la tendencia y comienzan a caer los precios de forma continuada, aunque a menor ritmo del que subieron en el periodo anterior. En los últimos tres años se percibe cierta estabilidad en los precios y un ligero repunte.

### Evolución regional del precio de la vivienda libre (€/m<sup>2</sup>)



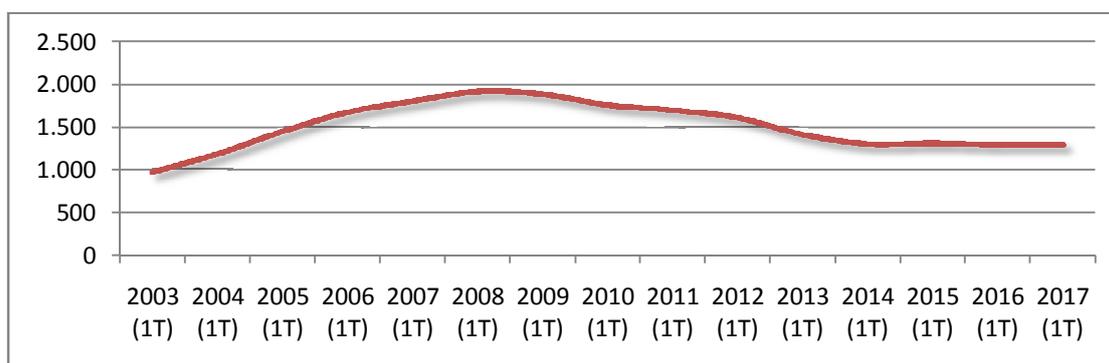
Fuente: Ministerio de Fomento.

En efecto, la variación interanual en Andalucía (2016-2017) del precio medio de la vivienda libre ha sido positivo, del 0,8%, situando el precio medio de la vivienda en 1.222,7 €/m<sup>2</sup> para el tercer trimestre de 2017, por debajo de la media nacional (1.540 €/m<sup>2</sup>).

A escala provincial, es reseñable principalmente que provincias litorales como Málaga y Cádiz encabecen los registros de precios más cuantiosos, seguidos de la también costera Huelva y de Sevilla.

En Castellar, al igual que en toda la provincia, el mercado inmobiliario tras el estancamiento de los últimos años motivado por la crisis económica y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda, ha motivado una baja de los precios de la oferta tanto de compra como de alquiler, aunque actualmente se encuentran en un periodo de estabilización.

### Evolución del precio de la vivienda libre en la provincia de Cádiz (€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Ministerio de Fomento.

Así, según datos del Ministerio de Fomento, el valor tasado medio de vivienda libre en la provincia de Cádiz ha pasado de 1.291,4 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre del año 2015 a

1.264 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre del año 2017, lo que supone un decrecimiento del 2,1%. Entre los años 2016 y 2017 el valor tasado medio de vivienda libre en la provincia de Cádiz ha decrecido en un 1,4%.

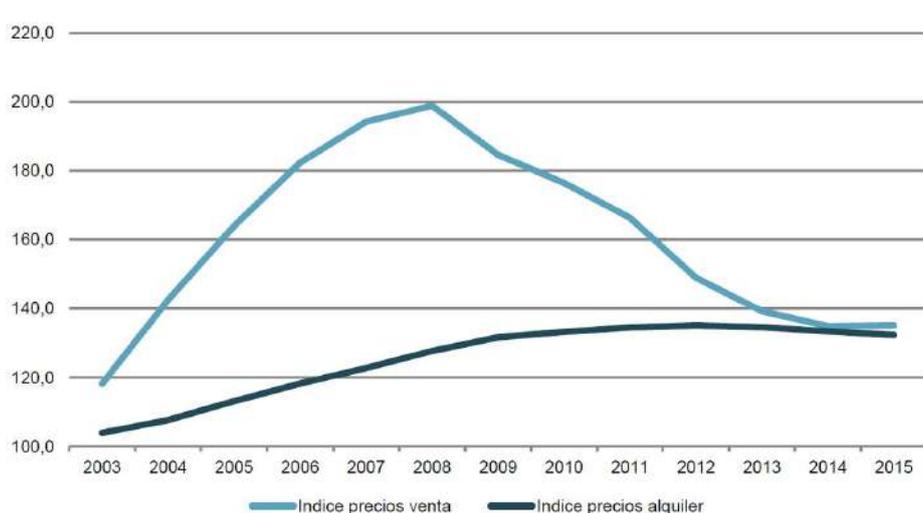
No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m<sup>2</sup> de vivienda nueva en Castellar.

### Viviendas en alquiler

En el estudio de los precios del alquiler se ha tomado como fuente estadística la facilitada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el cual entre los diversos índices que calcula para elaborar el Índice de Precios al Consumo (IPC), se encuentra el de los precios de alquiler de la vivienda.

En la siguiente figura se vislumbra como la trayectoria del alquiler durante el período 2002-2015 ha sido muy dispar en relación a la de la venta. Durante la primera época conocida por el “boom inmobiliario” los precios ascienden de modo menos acelerado que los de la venta pero en 2008 no es víctima de la crisis económica que provoca el desplome del mercado de venta; el alquiler continua creciendo aunque en menor medida que en años anteriores hasta 2013, fecha en la que se inicia un leve decrecimiento que continua hasta que en 2015 vuelve a experimentar un mínimo ascenso que abre un periodo de estabilización de los precios; en 2018 los precios del alquiler vuelven a subir.

Evolución comparativa regional del índice de precios de alquiler y venta



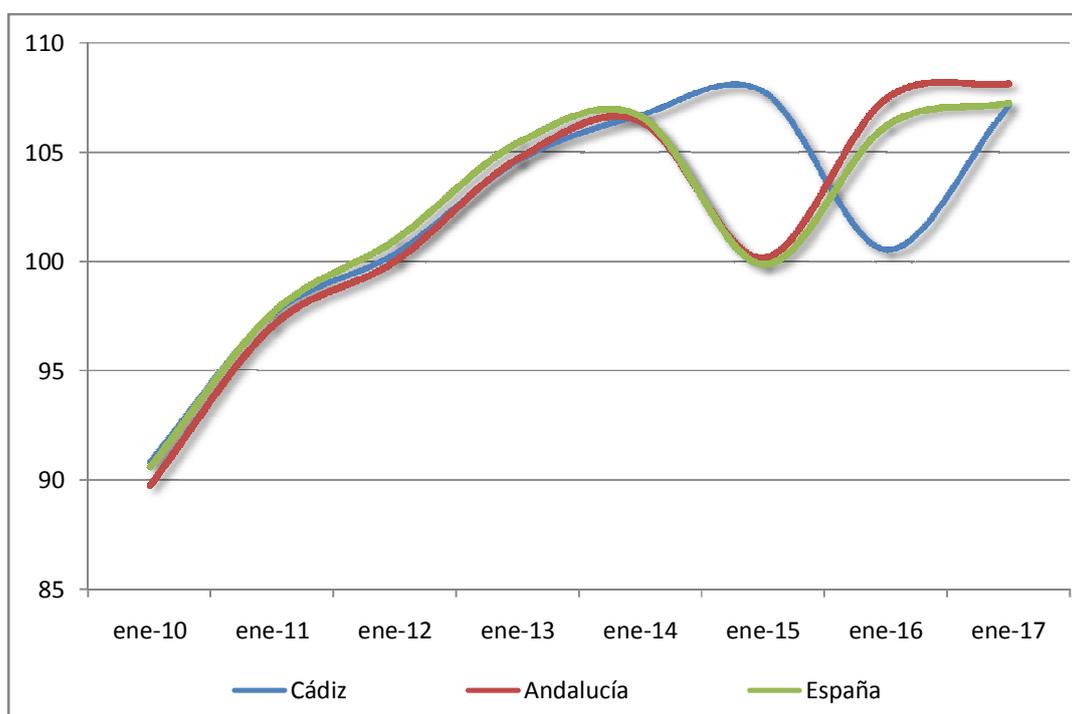
Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En definitiva, se puede concluir que el alquiler en Andalucía manifiesta ser un sector con una evolución más estable que el de la venta. No obstante, no se debe obviar

que la brusquedad en la variación de precios de venta está motivada por una coyuntura económica extraordinaria y para nada relacionada con un ciclo normal.

El estudio del alquiler a nivel nacional, regional y provincial revela un ascenso continuo del precio del alquiler. Este ascenso se ve frenado, a nivel nacional y regional en el año 2015, si bien los datos de los dos últimos años observados revelan una recuperación del crecimiento. El comportamiento del precio del alquiler en la provincia de Cádiz se asemeja a esta dinámica.

Evolución del precio del alquiler (IPC) según ámbitos



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

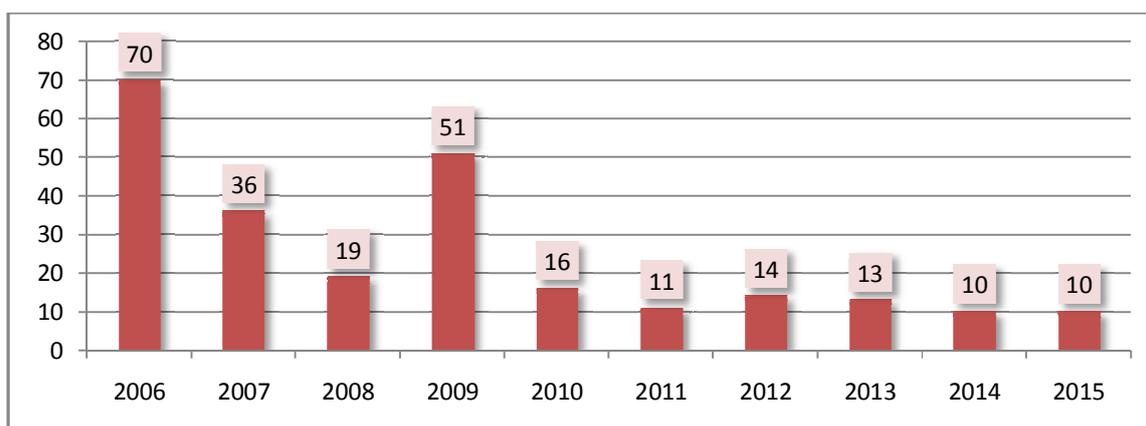
A nivel local, y según datos publicados en portales como FOTOCASA, en mayo de 2018 existen 3 viviendas en el municipio, cuyos propietarios han confiado a esta empresa para conseguir arrendar su vivienda familiar, no vacacional, mayoritariamente particulares, presumiblemente las cuales se encontrarían vacías.

Según el Registro de fianzas de alquiler, el número de afianzamientos vivos a 31 de diciembre de 2016 asciende a 8 fianzas, siendo el importe medio de las fianzas de 364,73 €.

#### Compraventa de vivienda de segunda mano.

A través del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en Castellar de la Frontera se observa como el mercado alcanza sus máximos en los años previos a la crisis económica. Los mínimos se registran en los dos últimos años observados.

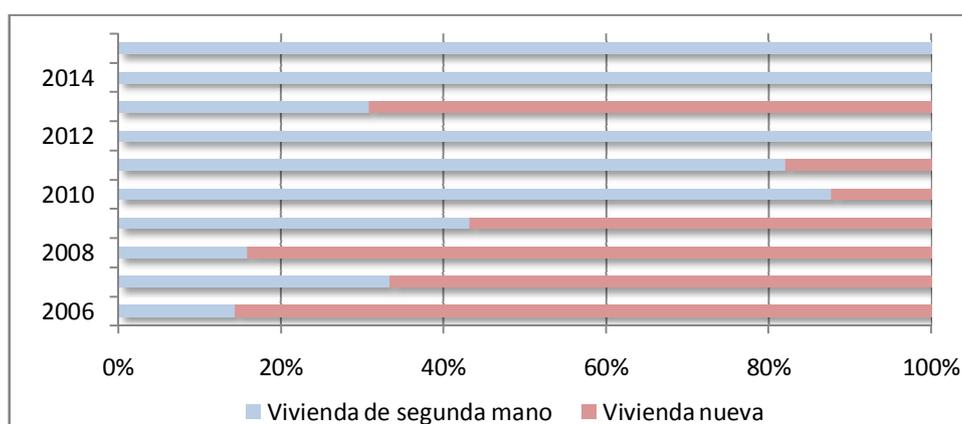
Nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Castellar



Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad ha pasado de representar el 85% de las mismas en el año 2006 a no registrarse transacción inmobiliaria alguna de nueva vivienda en 2015. Al mismo ritmo preo en signo contrario han aumentado las compraventas de viviendas de segunda mano, con la excepción del año 2013, donde se alcanza un alto número de venta de vivienda nueva.

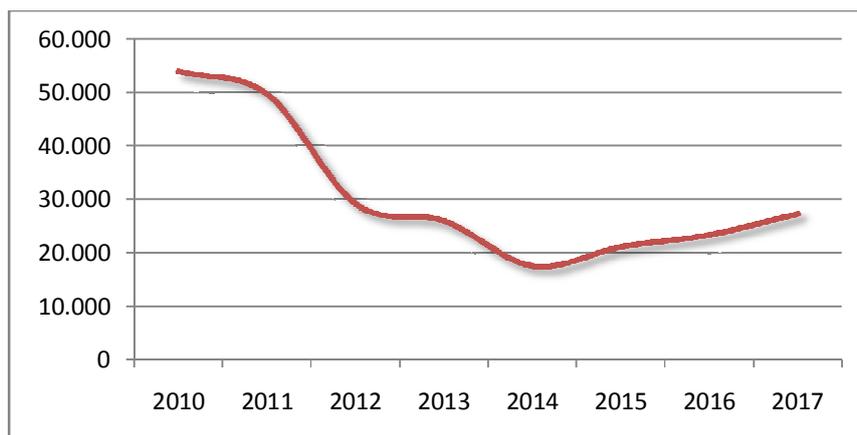
Nº de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva vs segunda mano en el municipio de Castellar



Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexorablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria. No obstante, atendiendo a las hipotecas constituidas sobre vivienda a nivel nacional, se observa como 2014 es un punto de inflexión a partir del cual se observa una evolución favorable en cuanto al número de hipotecas constituidas se refiere.

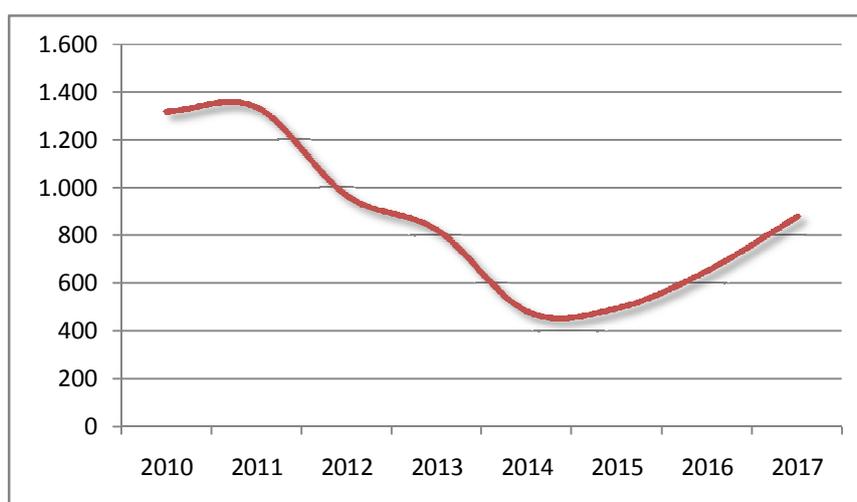
Nº de hipotecas constituidas en vivienda en España (enero 2010 - enero 2017)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

En el siguiente gráfico se observa como la provincia de Cádiz comparte una tendencia similar a la registrada a nivel nacional en relación al número de hipotecas constituidas en vivienda, experimentado en los últimos años una tendencia aún más favorable. No se dispone de estos datos desagregados para el municipio de Castellar.

Nº de hipotecas constituidas en vivienda en Cádiz (enero 2010 - enero 2017)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

## **Análisis del mercado de vivienda protegida**

El derecho a una vivienda digna y adecuada, que se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española dentro de los denominados derechos económicos, tiene el carácter de principio general de la economía, más que de un derecho propiamente dicho, y su exigibilidad a las Administraciones Públicas está vinculada a lo que prescriba el ordenamiento jurídico.

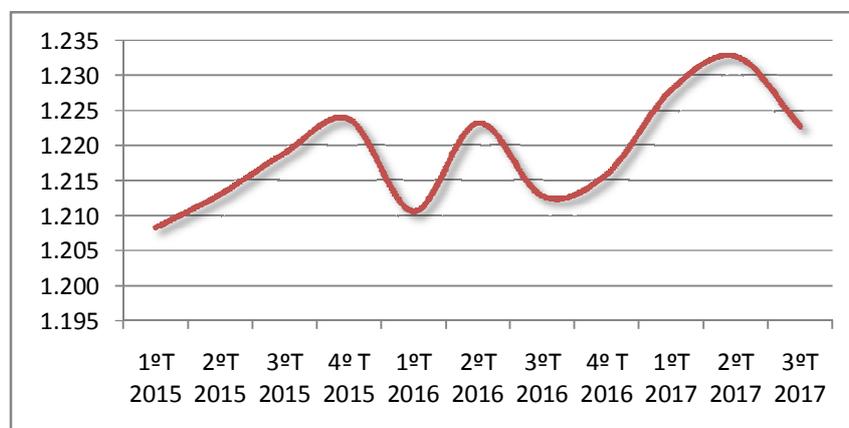
No obstante, la Constitución recoge que *"los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho"*, de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, al amparo de su Estatuto de Autonomía, con la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y los ayuntamientos con competencias en vivienda pública, han ido desarrollando diferentes sistemas para llevar a la práctica este objetivo, promoviendo viviendas con diferentes tipos de protección, edificadas sobre suelos con diferentes orígenes, pero siempre a un precio por debajo del de mercado.

En el origen de las políticas públicas de vivienda protegida, los/as beneficiarios/as fueron 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 dentro de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

La llegada de la crisis económica obligó a un nuevo replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas iniciadas en este período disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las viviendas protegidas iniciadas cayeron desde las 97.617 en 2006 hasta las 6.489 en 2013. En consecuencia, los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo experimentaron una fuerte caída dificultando la financiación de las políticas de vivienda pública.

Asimismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia con los precios de la vivienda protegida. El Ministerio de Fomento calcula que, en el año 2006, los precios de la vivienda protegida eran la mitad de los de la vivienda libre, mientras que en 2013, aquellos llegaron a alcanzar el 75 % de estos. No obstante, es a partir de 2015 cuando la evolución del precio del metro cuadrado de vivienda libre en Andalucía comienza una tendencia ascendente.

### Evolución del precio del m<sup>2</sup> de vivienda libre en Andalucía

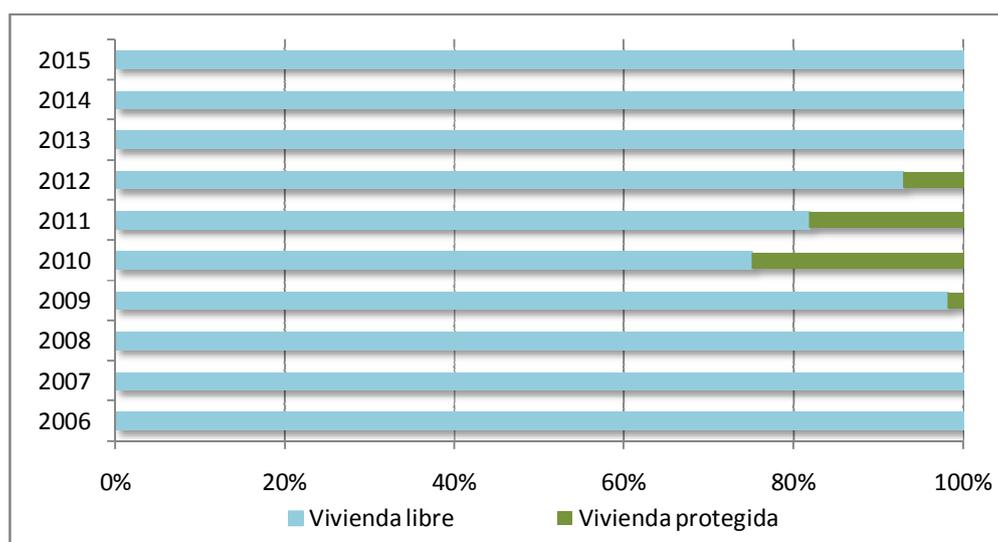


Fuente: Ministerio de Fomento.

Respecto al mercado de vivienda protegida, en el municipio de Castellar de la Frontera se han realizado 8 operaciones inmobiliarias de viviendas protegidas en el periodo comprendido entre los años 2006 a 2015 frente a un total de 242 operaciones de vivienda libre, lo que supone un 3,3% del volumen total de operaciones, mientras que en la provincia de Cádiz y en el mismo periodo de estudio, las operaciones inmobiliarias de viviendas protegidas representan el 11,6% del total.

A nivel municipal, el grueso de estas transacciones de vivienda protegida se produjeron entre los años 2010 y 2011.

Nº de transacciones inmobiliarias de vivienda libre /protegida en el municipio de Castellar



Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

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

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos en suelos dotacionales.

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 se identifican los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

### **La incidencia del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar**

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) fue publicado en el BOJA de 19 de Marzo de 2012.

En su memoria de ordenación, el POTCG hace referencias a la necesidad de garantizar una progresiva adaptación del desarrollo urbano a las necesidades de nuevas viviendas y nuevos equipamientos, al ritmo de formación de nuevos hogares, tanto por crecimiento vegetativo y modificación de pautas sociales, como por la llegada de la población inmigrante laboral que acude atraída por el desarrollo económico del ámbito.

El Plan da respuesta a la necesidad de proteger los recursos naturales, culturales y paisajísticos mediante el establecimiento de amplias zonas de protección territorial que reconocen valores de significación supralocal y que protegen los potenciales corredores ecológicos y las valiosas relaciones que se ven amenazadas por las tendencias de fragmentación territorial. Conjuntamente con los instrumentos de protección se habilita un nuevo instrumento de intervención en la ordenación territorial denominado Áreas de Activación Territorial localizadas en zonas de una especial acumulación de valores y singularidad cultural, natural y paisajística y que tiene como finalidad activar su potencial mediante la intervención pública con intervenciones compatibles con la conservación y con desarrollos específicos de mecanismos de coordinación interdepartamental que sean capaces de incorporar estos recursos a la dinámica social y económica, contribuyen a reforzar el atractivo del ámbito y contribuyendo a su conservación mediante la valorización socioeconómica de los recursos.

En este sentido, en el ámbito del Parque Natural de los Alcornocales, en el entorno del embalse del Guadarranque y del Castillo de Castellar se ha identificado un enclave de especial singularidad y potencial turístico y recreativo asociado a su patrimonio natural, a

su vinculación al paisaje del agua del embalse y a la presencia de un bien histórico de interés como es el Castillo de Castellar (declarado BIC, con la categoría de conjunto histórico).

La estrategia de activación de esta zona mediante la adecuación de las posibilidades de uso recreativo y turístico de estos recursos desde una actuación de carácter supramunicipal contribuiría a su conservación y puesta en valor como atractivo representativo del interior del Campo de Gibraltar, así como su configuración y fomento como espacio de uso público.

La propuesta de ordenación compatibiliza la conservación del patrimonio territorial, la recuperación de las posibilidades del uso público y turístico del castillo y sus edificaciones anexas, y la preparación de la zona contigua al embalse para la realización de actividades deportivas y de relación con la naturaleza.

Por tanto, la estrategia de localización de los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal destinados a satisfacer la demanda de vivienda sometidas a régimen de protección pública recae sobre otros municipios de la comarca.

En relación al municipio de Castellar de la Frontera y a los nuevos usos residenciales si le es de aplicación el artículo 57 de la Normativa del POTCG que incluye ciertas determinaciones específicas. De este modo, señala que los instrumentos de planeamiento general localizarán los nuevos usos residenciales en situación de contigüidad con los suelos urbanos y urbanizables existentes de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se atenderá prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
- b) A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.
- c) Se utilizarán tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que coadyuven a una utilización eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.

### **La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Castellar de la Frontera**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Cádiz a fecha de 12 de mayo de 2003.

Posteriormente, la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Castellar de la Frontera se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2012 revisado y adaptado provisionalmente a la Ley 7/2002, por la vía del *Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*

Es el documento de Adaptación Parcial de la LOUA el que introduce, en los suelos que no habían alcanzado la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, la obligación de reservar el 30% como mínimo de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (RVP) y así se introduce el uso concreto de residencial para vivienda protegida.

### La estrategia de desarrollo urbanístico de Castellar de la Frontera

La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Castellar de la Frontera contempla las siguientes actuaciones en Suelo Urbano:

ZONAS	CATEGORÍA	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABIL. GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
I. EDIFICACIÓN ORIGINARIA 1	CONSOLID.	RESID.	50.634	0,76	36
II. EDIFICACIÓN ORIGINARIA 2	CONSOLID.	RESID.	336.019	0,42	42
III. EDIFICACIÓN EXTENSIÓN Y ALMORAIMA	CONSOLID.	RESID.	158.139	0,67	67
IV. POLÍGONOS INDUSTRIALES ALMORAIMA	CONSOLID.	INDUSTR.	68.979	0,55	-----
V. CASTILLO Y EXTR. CONSOL.	CONSOLID.	RESID.	15.020	0,88	82
VI. SUNC-1	NO CONS.	TERC.	36.520	0,29	4
VII. SUNC-2	NO CONS.	INDUSTR.	20.729	0,29	-----
VIII. EXTRAMUROS CASTILLO	NO CONS.	RESID.	81.002	0,03	5

Como suelos urbanizables existen tres sectores de uso residencial (R1A, R1B, R1C –ya ordenado-), y un suelo no sectorizado de uso residencial SUNS1-CASTELLAR NORTE, resultante de una Modificación Puntual del PGOU redactada como desarrollo del “Protocolo de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Diputación de Cádiz y los Municipios de la Comarca de la Janda y Castellar” con objeto de satisfacer la demanda de viviendas a precio asequible, para lo que se establece una proporción mínima del 80% de VPO.

En la siguiente tabla se detallan las actuaciones en Suelo Urbanizable:

ZONAS	CATEG.	USO GLOBAL	SUP. (m <sup>2</sup> )	APROV. TOTAL	EDIFICAB. GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	DENSID. GLOBAL (viv/ha)
IX. SUS-R1A	SECTOR	RESID.	73.597	16.180	0,21	20,29
X. SUS-R1B	SECTOR	RESID.	45.262	9.505	0,21	21,14
XI. SUO-R1C	ORDEN	RESID.	52.443	11.529	0,21	20,19
XII. SUS-TH	SECTOR	TERC.	120.000	37.673	0,3	-----
XIII. SUO-I1	ORDEN.	INDUST.	6.873	3.301	0,48	-----
XIV. SUNS1 CASTELLAR NORTE	NO SECTOR	RESID. (ORIENTATIVO)	84.247	A DETERM.	A DETERM.	30-50 (ORIENTATIVO)

Del estudio del planeamiento vigente de Castellar de la Frontera se estima que la capacidad máxima residencial del municipio asciende a 3.854 viviendas. No obstante, debido a la falta de actualización de los datos recogidos en el PGOU, no se puede en este momento esclarecer si las viviendas pertenecientes al Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado, se corresponden con las viviendas existentes o por el contrario se trata de una cifra que incluye al total de viviendas existentes y por construir.

Capacidad máxima residencial según Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Castellar de la Frontera

	Nº VIVIENDAS	% VIVIENDAS
Suelo Urbano Consolidado	2.775	98,09
Suelo Urbano No Consolidado	54	1,91
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>2.829</b>	<b>73,40</b>
Suelo Urbanizable Ordenado	105	10,24

<b>Suelo Urbanizable Sectorizado</b>	344	33,56
<b>Suelo Urbanizable No Sectorizado</b>	576	56,20
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	1.025	26,60
<b>CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL</b>	3.854	100

Fuente: Elaboración propia.

El 73,4% de las viviendas (2.829) corresponden a suelo urbano (98,09% en el consolidado y 1,91% en el no consolidado) con capacidad para 6.789 habitantes (considerando una ocupación media de 2,4 personas/hogar).

El 26,6% de las viviendas (1.025) corresponden a suelo urbanizable (10,24% en el ordenado, 33,56% en el sectorizado y 56,2% en el no sectorizado) con capacidad para 2.460 habitantes (considerando una ocupación media de 2,4 personas/hogar).

En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen las 100 viviendas previstas en el sector SUS-TH; determinación impuesta por convenio urbanístico de 5 de Septiembre de 2014 y el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de la Declaración de Interés Territorial del proyecto de campo de golf "Castellar Golf" de 19 de Junio de 2012 publicado en el BOJA nº 131 de 5 de Julio de 2012.

### Previsiones del planeamiento vigente en relación a la vivienda protegida

La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Castellar de la Frontera, como no puede ser de otra forma, integra las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo nº 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Así, en áreas o sectores de uso característico residencial el planeamiento debe reservar al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los suelos obligados al cumplimiento de reserva de techo de uso residencial en régimen de protección son los siguientes:

- **Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-R1C**, que cuenta con ordenación pormenorizada y cuya proporción de vivienda protegida está fijado en el Plan Parcial en el 50%, por determinación vinculante del PGOU. Este sector cuenta con

Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con fecha 13 de octubre de 2005.

SECTOR	APROVECHAM. TOTAL SECTOR	PROPORCIÓN DE VPO	Nº. MÍNIMO DE VP
<b>SUO-R1C</b>	11.529	= > 50%	52

- **Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: SUS-R1A y SUS R1B**, que no cuentan con ordenación pormenorizada, a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida y cuya proporción ya está determinada de manera vinculante en el PGOU vigente en un mínimo del 50%.

SECTOR	APROVECHAM. TOTAL SECTOR	PROPORCIÓN DE VPO	Nº. ESTIMADO DE VP
<b>SUS-R1A</b>	16.180	= > 50%	75
<b>SUS-R1B</b>	9.951	= > 50%	47

- **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso turístico-hotelero SUS-TH**, que cuenta con Aprobación Inicial de 17/04/15 del documento de Innovación del PGOU de Castellar de la Frontera para la adaptación de sus determinaciones a la declaración de Interés Turístico del Campo de Golf "Castellar Golf" (mediante modificación del PGOU en el ámbito del sector "SUS-TH").

SECTOR	APROV. TOTAL	EDIF. RESIDENCIAL	PROPORCIÓN VP	Nº ESTIMADO VP
<b>SUS-TH</b>	36.000	12.600	30%	38

- **Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS1-CASTELLAR NORTE**, que no cuenta con ordenación pormenorizada al estar pendiente de Plan de Sectorización y Plan Parcial, pero cuya proporción de vivienda protegida está fijada en el 80%, como mínimo, en el documento de Modificación Puntual aprobado definitivamente con fecha 31/07/08. Dicha proporción tiene un carácter meramente orientativo.

SECTOR	APROVECHAM. TOTAL SECTOR	PROPORCIÓN DE VPO	Nº. ESTIMADO DE VP
<b>SUNS1</b>	A DETERMINAR	= > 80% (orientativo)	288

En total, el planeamiento vigente establece que el techo edificable de los suelos obligados al cumplimiento de reserva para viviendas de protección es aproximadamente de 85.814 m<sup>2</sup>t. **Se reserva de estos suelos un total de 60.007 m<sup>2</sup>t para viviendas en régimen de protección que supondrían unas 500 viviendas en régimen de protección.**

Se observa como la **reserva de los suelos obligados al cumplimiento de reserva para viviendas de protección alcanza un porcentaje aproximado de cerca del 70% (apartado 1.A).b) del artículo 10 de la LOUA).**

## 2.7. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

### 2.7.1. Recursos municipales

En relación al presupuesto anual del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, a continuación se presenta e líquido de ingresos y gastos del año 2015:

Presupuesto Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera	
Presupuesto liquidado de ingresos. 2015	3.910.672 €
Presupuesto liquidado de gastos. 2015	2.808.488 €

Fuente: IECA.

La recaudación neta del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana para el año 2012 fue de:

Recaudación neta del impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana . 2015	251.076,97 €
--	--------------

Fuente: Excmo Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

### 2.7.2. Patrimonio Municipal de Viviendas y otras viviendas de ente público

El Ayuntamiento de Castellar de la Frontera no es titular de viviendas municipales.

El número de viviendas del Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica en el municipio de Castellar de la Frontera según tipología es el siguiente:

Nº de viviendas del Parque Público de Viviendas de Gestión Autónoma por tipología

	VPP	VPA	CV y AD
<b>Castellar de la Frontera</b>	58	0	49

Fuente: IECA, 2017.

De este modo, contaría con 58 viviendas de promoción pública (VPP), que son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

Con 49 viviendas de Compraventa y Acceso Diferido (CV y AD). Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario. Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado.

Ninguna Vivienda de Promoción Autónoma (VPA), que se tratarían de viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda.

### 2.7.3. Patrimonio Municipal de Suelo

El municipio de Castellar de la Frontera carece, en la actualidad, de suelo de Vivienda Protegida en su Patrimonio Municipal de Suelo.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera no cuenta con un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.



## 3.- DIAGNÓSTICO

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de Castellar de la Frontera. El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 5 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021", así como en el "Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020", tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, procedemos a diagnosticar las necesidades de vivienda en el municipio de Castellar de la Frontera.

### 3.1. POBLACIÓN Y VIVIENDA EN CIFRAS

A fin de servir de recopilatorio del análisis efectuado en los capítulos de información del Plan, a continuación se resumen los principales datos:

#### **Datos físicos.**

Superficie del término: 178,9Km<sup>2</sup>

Nº viviendas: 1.320 (Censo 2011)\*

Nº de bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales: 1.058 (2016, Catastro).

Nº viviendas alquiler: 186 (Censo 2011)

Nº edificios: 1.233 (Censo 2011)

Nº edificios destinados principalmente a viviendas: 1.231 (Censo 2011)

Nº hogares: 1.123 (Censo 2011. Viv. principales)

Nº viv secundarias: 80 (Censo 2011)

Nº viv vacías: 117 (Censo 2011)

Habitantes: 3.022 (Padrón 2017)

Tamaño medio hogar: 2,81 personas (Censo 2011)

### **Proyecciones de población y vivienda.**

#### **HORIZONTE 2023**

Habitantes: 3.084

Nº Hogares: 1.172

Nuevos hogares: 43

Tamaño medio hogar: 2,63 personas

### **Rehabilitación edificatoria.**

#### **Viviendas con algún grado de deficiencia estructural o funcional**

7 con alguna deficiencia (0,57% total viviendas) (Censo 2011)

1 en mal estado de conservación (0,08% total viviendas) (Censo 2011)

Ninguna en estado ruinoso (Censo 2011)

En total 8 viviendas (0,65% total viviendas) (Censo 2011)

#### **Viviendas con problemas de accesibilidad**

0 edificios destinados principalmente a viviendas sin ascensor con más de 3 alturas (Censo 2011)

1.196 viviendas presentan algún escalón o escalera que dificulta el acceso (97% total viviendas) (Censo 2011)

#### **Viviendas con deficiencias en aislamiento (Anteriores a 1981)**

606 viviendas (49% total viviendas) (Censo 2011)

### **Infravivienda / Situaciones anómalas.**

Edificios con problemas: 50 (sin baño-aseo. Probablemente desocupadas)

Infraviviendas habitadas: --

### **Personas y colectivos en riesgo de exclusión social.**

--

### **Personas y colectivos en riesgo de exclusión social según su situación residencial.**

--

**Situación en materia de desahucios.**

No constan

**Demandantes de vivienda protegida.**

**INSCRIPCIONES**

22 (285 según cálculo extrapolación)

**SOLICITUDES**

343

**EDAD DE LOS DEMANDANTES**

< 35 años (31,2%); 35 < 65 (56,2%); > 65 años (12,5%)

**TAMAÑO UNIDAD FAMILIAR**

1 miembro (50%); 2 miembros (20%); 3 miembros (15%); 4 miembros (15%)

**TIPOLOGÍA FAMILIAR**

Familia numerosa (0%); Monoparentales o personas procedentes de rupturas familiares con hijos/as a su cargo (5%); Resto (95%)

**RÉGIMEN DE ACCESO SOLICITADO**

Alquiler (90%); Alquiler con opción a compra (95%); Compra (100%)

**NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA**

--

**GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

Menores de 35 años: 31%

Mayores de 65: --

Familias numerosas: --

Familias monoparentales o personas procedentes de rupturas familiares con hijos/as a su cargo: 5%

Víctimas de violencia de género - Víctimas de terrorismo - Emigrantes retornados:

--

Personas con discapacidad: 2 (10%).

#### NIVEL DE INGRESOS

Hasta 1 (55%); de 1 a 1,5 (15%); de 1,5 a 2,5 (20%); de 2,5 a 3,5 (0%); de 3,5 a 4,5 (10%); más de 4,5 (0%).

#### Capacidad máxima residencial prevista por el planeamiento vigente.

	Nº VIVIENDAS	% VIVIENDAS
Suelo Urbano Consolidado	2.775	98,09
Suelo Urbano No Consolidado	54	1,91
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>2.829</b>	<b>73,40</b>
Suelo Urbanizable Ordenado	105	10,24
Suelo Urbanizable Sectorizado	344	33,56
Suelo Urbanizable No Sectorizado	576	56,20
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>1.025</b>	<b>26,60</b>
<b>CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL</b>	<b>3.854</b>	<b>100</b>

#### Previsiones del planeamiento vigente en relación a vivienda en régimen de protección.

Denominación	Aprov. Total (m <sup>2</sup> t)	Proporción VP	Nº estimado VP
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial</b>			
SUO-R1C	11.529	= > 50%	52
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial</b>			
SUS-R1A	16.180	= > 50%	75
SUS-R1B	9.951	= > 50%	47
<b>Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso residencial</b>			
SUNS1	A DETERMINAR	= > 80% (orientativo)	288

Denominación	Aprov. Total	Edif. Residencial	Proporción VP	Nº estimado VP
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso turístico</b>				
SUS-TH	36.000	12.600	30%	38
<b>TOTAL</b>				<b>500</b>

% del techo residencial de aquellos ámbitos obligados a cumplir el apartado 1.A).b) del artículo 10 de la LOUA: **69**

Total viviendas en régimen de protección previstas: **500**

Cesiones obligatorias (10%): **6000,7 m<sup>2</sup>t**

Potencial de viviendas protegidas de promoción pública: **60**

#### **Patrimonio Municipal de Suelo.**

El municipio de Castellar de la Frontera carece, en la actualidad, de suelo de Vivienda Protegida en su Patrimonio Municipal de Suelo

No existe Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### **3.2. DIAGNÓSTICO CONTEXTO MUNICIPAL Y PROYECCIONES**

#### **Aspectos demográficos.**

- Crecimiento poblacional favorable, si bien actualmente en fase de estancamiento.
- Estructura de población envejecida, en la línea provincial, destacando la menor proporción de ancianos.

#### **Crecimiento urbano.**

- Su población se concentra en el núcleo principal de Castellar. El resto de áreas urbanas junto con el diseminado han visto disminuido su peso poblacional en los últimos años.

### **Socioeconomía.**

- Municipio agrícola y de incipiente actividad turística. Con una alta tasa de desempleo, aunque inferior a su entorno provincial, especialmente incidente entre la población femenina.

- Muy alta tasa de desempleo (29,4% y 395 parados en 2016), aunque inferior a la registrada en la provincia.

- Renta bruta disponible por declarante algo inferior a la de su contexto regional.

### **Hogares.**

- Tamaño medio del hogar (2,81 personas/hogar) en la línea del resto de municipios gaditanos

### **Proyecciones de población y vivienda.**

- Se espera un aumento de su población del 2,83% entre los años 2016 y 2035, lo que aumentará su población hasta 3.136 habitantes en el último año citado. Esto supone la entrada de 86 habitantes en todo el periodo, o lo que es lo mismo 5 habitantes por año.

- En relación a su distribución por grandes grupos de edad, se observa una tendencia al aumento del grupo de ancianos, en detrimento de una disminución del grupo de jóvenes.

- Se espera una reducción del tamaño medio del hogar, estimándose de 2,63 personas/hogar para 2023. Esta reducción del tamaño medio de los hogares lleva consecuentemente aparejado un aumento del número de hogares.

- Según las proyecciones ganarán peso los hogares unipersonales y las parejas sin hijos, mientras se reducirán los hogares de parejas con hijos.

## **3.3. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA**

**Demanda actual de vivienda protegida:** Tal y como se indicó en el apartado referido al perfil del demandante de vivienda protegida, las incidencias técnicas sufridas por el equipo del Ayuntamiento encargado del registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida conlleva a que actualmente existan un alto número de solicitudes y un bajo número de inscripciones. Se considera que el dato actual de 22 inscripciones no es acorde a la realidad y previsiblemente se incrementará súbitamente en los próximos meses tras la actualización del RMDVP. Es por ello que en el presente estudio se

realizará una estimación de inscripciones por cada 100 habitantes equivalente al 80% de las solicitudes que actualmente existen. Se considera este porcentaje para detraer posibles inscripciones duplicadas en parejas, anulaciones y otras situaciones que contribuyen a inflar la demanda efectiva.

Por tanto y efectuados los cálculos resultan un total de 11,35 solicitudes y 9,07 inscripciones por cada 100 habitantes.

**Demanda futura de vivienda protegida:** Según se indica en el apartado referido a la proyección de la demanda de viviendas, se esperan un total de **43** nuevos hogares para el horizonte 2023.

#### HORIZONTE 2023

Habitantes: 3.084

Nº Hogares: 1.172

Tamaño medio hogar: 2,63 personas

**Nuevos hogares: 43**

Se estima que estos 43 nuevos hogares se distribuyan, según su tipología, de la siguiente manera:

HORIZONTE 2023		
Tipo de hogar	% hogares	Nº de hogares
Parejas con hijos	40,61	17
Parejas sin hijos	17,25	7
Mono parentales	8,95	4
Dos o más núcleos	3,05	1
Unipersonales	29,13	13
Pluripersonales	1,01	0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>43</b>

Con esta estimación del número de nuevas viviendas demandadas, se debe evaluar la necesidad de vivienda protegida mediante el estudio y la tendencia de los datos analizados.

Como estimación a la demanda futura, se prevé un aumento de 43 nuevos hogares entre los años 2018 y 2023, hasta alcanzar a la cifra de 1.172 en el último año citado. En este crecimiento contribuye la reducción del tamaño de los hogares, que pasa de 2,72 en 2018 a 2,63 en 2023.

Aplicando este tamaño del hogar (2,63) sobre los nuevos hogares (43), se obtienen 113 habitantes. Si se les aplica la proporción de 11,35 solicitudes y 9,07 inscripciones por cada 100 habitantes actualmente existente en el RPMDVP, se obtendrían 13 nuevas solicitudes y 10 nuevas inscripciones. A esta estimación se le suma además el valor proyectado para la tipología de hogar de dos o más núcleos en el horizonte 2023 por considerar que dicho valor refleja una necesidad potencial de vivienda insatisfecha.

La demanda futura será la suma de la actual más la prevista: **357 solicitudes y 285 inscripciones, que se considerarán como demanda máxima y mínima.** respectivamente. Tal y como queda desglosado en el siguiente cuadro:

DEMANDA ACTUAL			
SOLICITUDES	343	11,35	por cada 100 habitantes
INSCRIPCIONES	274	9,07	por cada 100 habitantes
DEMANDA FUTURA HORIZONTE 2023			
PROYECCIÓN DE HOGARES			
43	nuevos hogares		
2,63	tamaño del hogar		
113	componentes de la unidad familiar	13	nuevas solicitudes según proyección hogares
		10	nuevas inscripciones según proyección hogares
1	nº de hogares con dos o más núcleos		
SOLICITUDES	357		
<b>INSCRIPCIONES</b>	<b>285</b>		

Por ello, el PMVS dará solución a este posible escenario, por un lado, estableciendo criterios de adjudicación, niveles de renta y posibles ayudas a la adquisición o alquiler para los posibles futuros demandantes, y por otro, estableciendo una reserva que cubra las necesidades futuras de vivienda protegida.

### **3.4. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

La dinámica del mercado de la vivienda en nuestro país hasta finales de la pasada década estuvo caracterizada por un fuerte componente especulativo, fomentado, entre otros factores, por el alto riesgo asumido por las entidades de crédito en el sector inmobiliario y generando una burbuja inmobiliaria cuya explosión ha afectado gravemente a la economía española en su conjunto y que lastra, singularmente, la supervivencia de empresas y la solvencia de entidades financieras.

Entre las consecuencias de todo ello están:

- Un número considerable de viviendas propiedad de inmobiliarias y bancos que no encuentran salida en el mercado debido, especialmente, a los precios de venta para los que fueron proyectadas.

- Un importante número de promociones de vivienda libre sin terminar (si bien en distinto grado de ejecución en cuanto a urbanización y edificación), algunas ya adjudicadas a entidades financieras y otras pendientes de la resolución de procesos concursales y/o judiciales.

- Igual circunstancia ocurre con determinadas bolsas de suelo sin desarrollar, adquiridas, en un principio, por empresas inmobiliarias y que finalmente han terminado en manos de entidades de crédito, aunque en estos casos es menos problemático desde el punto de vista urbanístico.

#### **PARQUE DE VIVIENDAS**

- Posee un parque de viviendas en edad avanzada (la mitad con más de 35 años), aunque con un bajo porcentaje de vivienda con alguna deficiencia (0,65% del total). Las construidas con anterioridad a 1981 suman 606 viviendas (49%) que son las que pueden presentar deficiencias de aislamiento en cerramientos, cubiertas y carpinterías en mayor o menor medida.

- La gran mayoría del parque de viviendas podría mejorar en cuanto a accesibilidad universal y cuestiones de eficiencia energética y energía renovable.

- Tiene un relativamente alto índice de alquiler de vivienda. Las viviendas en alquiler del municipio suponen un 11,4% (128).

- No se registran situaciones anómalas, tales como hacinamiento o sobreocupada, ocupación ilegal, etc.

- No se registran edificios con más de tres alturas ni edificios que cuenten con ascensor.

- Posee una baja proporción de vivienda vacía (9%).

- Promoción de viviendas inacabadas en la calle Zapatal compuesta por 5 viviendas de tipología unifamiliar pareada

- Carencia de parque público municipal de vivienda.

- Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica: existen 58 VPP y 49 CV y AD. Se desconoce la situación y el grado de disponibilidad de dichas viviendas.

Considerando el análisis de parque de viviendas de Castellar de la Frontera, se deducen los siguientes datos respecto a la situación actual.

Vivienda pública		Origen del dato
Nº de viv. existentes a adjudicar	0	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera
Nº de viv. existentes que precisan actuación	0	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera
Nº de infraviviendas a eliminar	0	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera
Nº viv. Parque Gestión Autonómica	58	VPP IECA 2017
	49	CV y AD IECA 2017

Vivienda privada		Origen del dato
Nº viv. deshabitadas	117	IECA 2011
	-	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera
Nº viv. inacabadas	-	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera
Nº de viv. existentes que precisan actuación	7	Deficiencia estructural o funcional IECA 2011
	606	Deficiencias en aislamiento - Anteriores a 1981 IECA 2011
	-	Expedientes no ejecutados en el último programa de rehabilitación energética
Nº de infraviviendas a eliminar	-	Ayuntamiento de Castellar de la Frontera

#### CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

De los datos extraídos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se deducen las siguientes conclusiones:

a) Predominan los demandantes con una edad comprendida entre los 35 y 50 años y, en segundo lugar, los jóvenes menores de 35 años.

b) No se registran inscripción alguna con situaciones de Familia Numerosa o pertenecientes al cupo de Familias Monoparentales o personas que proceden de ruptura familiar con hijos/as a su cargo. Si se registran personas en situación de discapacidad superior al 33%, si bien sin necesidad de vivienda adaptada.

c) La mitad de las solicitudes señalan un único miembro de la unidad familiar, que en su mayoría se correspondería con situaciones jóvenes en proceso de emancipación.

d) Excluyendo a las solicitudes que indican un único miembro de la unidad familiar, el tamaño medio del hogar se sitúa en 2,9 personas/hogar, que se correspondería con parejas solas o con algún hijo/a.

e) Las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro son muy exiguas, correspondiendo a economías desfavorecidas. El porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM aumenta hasta el 70%.

En cualquier caso, los modelos de vivienda que puedan ofrecerse a los demandantes de vivienda en las actuaciones derivadas del Plan, deben tener su correlación con el esfuerzo máximo que las familias-objetivo puedan dedicar, bien a la compra, bien al alquiler.

Este esfuerzo se cifra entre el 30 y el 35% de los ingresos brutos para la venta, y el 20 el 25% para el alquiler.

El presente PMVS establecerá en su Programa de Actuación las condiciones de acceso de los futuros demandantes previendo que éstos puedan contar con acceso a viviendas con algún tipo de protección, independientemente de su situación económica (IPREM familiar), régimen de acceso o características de la vivienda demandada.

### **3.5. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO**

De los datos obtenidos durante el proceso de análisis del planeamiento vigente y la realidad del parque de viviendas vacantes en el municipio de Castellar de la Frontera, así como del cruce de las proyecciones demográficas y de necesidades de viviendas protegida, se pueden extraer varias conclusiones.

- El planeamiento vigente cuenta con una reserva aproximada de suelo para vivienda protegida de **60.007 m<sup>2</sup>t**, que suponen una previsión máxima de **500 viviendas en régimen de protección**.

- Se trata de una previsión que, en cualquier caso permitiría cubrir sobradamente la demanda estimada en el presente PMVS.

- Como ha quedado justificado anteriormente, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje capaz de acoger el 30% de la edificabilidad de los sectores de suelo de uso residencial, para cubrir la demanda presente y futura, por lo que se concluye que al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico-hotelero **SUS-TH, se le puede eximir totalmente de su obligación de reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida**, tratándose, además, de un ámbito con una densidad muy baja de vivienda y tipologías edificatorias inadecuadas que requieren un coste de ejecución elevado y, generalmente, un coste de mantenimiento de las infraestructuras comunes de urbanización igualmente altos, y una localización alejada del casco urbano donde se concentran los servicios comunitarios y equipamientos del municipio, lo que no confiere a estas reservas la viabilidad mínima deseable para la construcción de vivienda protegida.

Efectivamente, el artículo 10.1.A.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía determina.

*“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.”*

En base a todo ello, la excepción de dicho cumplimiento va a permitir inyectar la dotación económica equivalente al Programa de Actuación de este Plan Municipal de la Vivienda de Castellar debido a la sustitución económica equivalente al suelo de cesión.

El estudio recogido en la Modificación del Plan General del sector SUS-TH, incluye un incremento de cesión de suelo que asciende al 15% del suelo de uso residencial, con una valoración (no actualizada) equivalente a 550.000 €. El presente Plan Municipal considera oportuno destinar la cantidad equivalente al correspondiente 10%, es decir 360.000 a integrar parte de la programación en materia de vivienda que se incluye en este documento. Se estima que destinar el 5%, es decir 180.000 € a medidas, que implementen el desarrollo económico vinculado al golf es necesario.

### **3.6. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA**

El municipio de Castellar de la Frontera dispone de los recursos económicos, humanos y administrativos suficientes para hacer frente a las políticas de vivienda social que se necesitan de acuerdo con las proyecciones demográficas y la posible demanda excluida del mercado libre.

### **3.7. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Se estima que la demanda mínima de 285 y máxima de 357 viviendas quedará sobradamente cubierta con las siguientes reservas:

- **47.407 m<sup>2</sup>t / 462 viviendas en régimen de protección previstas** por el planeamiento vigente y distribuidas en distintos sectores de suelo urbanizable ordenado (SUO-RC1), sectorizado (SUS-R1A y SUS-R1B) y no sectorizado (SUNS1 CASTELLAR NORTE), una vez excluido el SUS-TH.

- Cesión del 10% del aprovechamiento de la edificabilidad media ponderada de la reserva obligatoria para vivienda protegida de los sectores de suelo que se ejecuten.

Se justifica en el presente documento que el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Castellar de la Frontera prevé una oferta de viviendas en régimen de protección superior a la demanda estimada. En efecto, el apartado 3.1 arroja que las viviendas de protección ascienden a 500 unidades, cifra que es superior a las 274 inscripciones (estimadas por extrapolación) y 357 solicitudes vigentes en la actualidad

más la previsión de incremento de hogares en el horizonte 2023, lo que incrementa la demanda a un mínimo de 285 y un máximo de 357 viviendas.

Tomado como base los datos descritos a lo largo de este documento se puede proyectar que la política de vivienda hasta el horizonte 2023 se puede ajustar a las siguientes características:

### **1 Acceso a la vivienda protegida**

107 viviendas de 1 dormitorio para cubrir al 30% de demanda máxima

179 viviendas de 2 dormitorios para cubrir al 50% de demanda máxima

21 viviendas de tres dormitorios para cubrir el 20% de demanda máxima

El 90% de las viviendas (321 viviendas) deben estar acogidas al régimen especial para atender a la demanda con ingresos inferiores a 2,5 IPREM. La imposibilidad de acceso a crédito de este sector de ciudadanía (el 70% de ellos tiene un IPREM inferior a 1,5) supone que debe ser atendido por la administración en régimen de alquiler, bajo cualquiera de los programas incluidos en el Plan Andaluz de vivienda.

El 10 % de las viviendas (36 viviendas) se destinará al sector de ciudadanía con ingresos superiores a 2,5 e inferiores a 4,5 IPREM). Esta demanda será cubierta por la promoción privada.

### **2 Rehabilitación**

Los datos informan de la necesidad de rehabilitación de 8 viviendas y de la dotación de baño a 50 viviendas.

La dotación de baño permitirá el acceso a una parte de la demanda de vivienda.

Las viviendas construidas con anterioridad a 1979 (1981) requieren una rehabilitación energética, acogidas al programa estatal y/o andaluz

La rehabilitación funcional se subsanará en aquellas viviendas que sean requeridas por sus ocupantes.

### **3 Alojamientos**

Se proyecta la disposición de 3 viviendas en alquiler para alojamiento en caso de emergencia de personas víctimas de desahucio, de género, etc.

Para abordar el programa del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, el Ayuntamiento dispone de dos recursos fundamentales:

- 1 Suelo procedente del 10% de cesión de aprovechamientos

2 Convenio con promotor de Castellar Golf (valorado en Aprobación Inicial de Modificación Puntual en 550 mil €)

Puesto que el Ayuntamiento actualmente carece de vivienda pública disponible, se priorizará que las cesiones obligatorias de aprovechamiento tengan como finalidad: por un lado, la constitución de un parque municipal de viviendas para cubrir la eventual demanda y que especialmente se destine a una intervención rápida sobre las necesidades de vivienda de grupos vulnerables de población; y por otro, la financiación de los programas municipales del PMVS mediante la monetarización y venta de terrenos excedentes del PMS, priorizando aquellos que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida.

En este sentido, **la totalidad de las viviendas protegidas que se vengán ejecutando estarán acogidas a alguno de los regímenes de protección definidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.**



## 4.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, para establecer soluciones y alternativas que articulen el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

### 4.1. OBJETIVOS DEL PLAN

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades a todos los ciudadanos de Castellar de la Frontera, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha así como el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y equilibrarla con la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, o el vigente en cada momento, y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vigencia del PMVS, la oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con las necesidades de vivienda detectadas.
- Contribuir a la emancipación de los jóvenes, facilitando condiciones asequibles para su acceso a la vivienda.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

## **4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN**

Las líneas estratégicas del PMVS para la consecución de los anteriores objetivos se pueden agrupar en tres apartados generales:

### **4.2.1. Acceso a la vivienda.**

#### **Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.**

En atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se propone:

- Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.
- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

#### **Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.**

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

#### **Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo.**

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

#### **Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticas.**

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se plantea el siguiente cambio o ajuste:

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlos a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.
- Impulsar la gestión urbanística con la finalidad de alcanzar las previsiones contenidas en el PGOU, y en sus innovaciones, e incorporar al PMS las cesiones obligatorias, para fortalecer la intervención municipal en el mercado del suelo y propiciar la promoción de viviendas protegidas públicas.

#### **4.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial.**

Las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas. Así mismo se establecerá el asesoramiento y ayuda municipal para la gestión de la conservación y mantenimiento de las viviendas existentes.

### **Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.**

- Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

### **Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.**

- Vincular al PMVS todos los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

### **Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.**

- Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

### **Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.**

- Profundizar en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

#### **4.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía.**

En relación también a las estrategias establecidas en este PMVS, además de lo expresado anteriormente, resultan prioritarias las relacionadas con la información y asistencia a la ciudadanía para el buen desarrollo de la propuesta de actuación.

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMS, de coordinación, de difusión de programas, ayudas, de observatorio y de concertación con las distintas administraciones con competencias en la materia, con dos posibles instrumentos:

- Promoción de una **Oficina Local de Vivienda integrada en el Dpto.de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento**, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS.
- Creación de un **Registro de Oferta de viviendas** para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

### **Estrategias en relación a la Implantación de servicios de Información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda**

Desde dicha Oficina se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios para suministrar las siguientes prestaciones a los ciudadanos:

- Información sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, así como aquella que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento y mediación entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.
- Prevención y asistencia a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social, priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

### **Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación**

Igualmente, desde la Oficina se prestará asistencia técnica referente a:

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento técnico y legal en materia de conservación y rehabilitación: se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.
- Gestión del Registro de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA.

### **Líneas estratégicas a seguir:**

A corto plazo, las líneas estratégicas a seguir en el municipio de Castellar de la Frontera son las siguientes:

Con carácter general, la creación de la Oficina Municipal de Vivienda con el objetivo de coordinación, mediación y actuación en materia de acceso a la vivienda, a la rehabilitación y eliminación de infravivienda, así como a la asistencia a la población en estas mismas materias.

Con carácter inmediato se emprenderán las acciones necesarias para la firma de convenios que permitan emprender el desarrollo de las siguientes actuaciones. De igual forma, se deberá proceder a la actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

A medio plazo, se emprenderán las acciones que serán el resultado de los convenios que el Ayuntamiento acuerde con las diferentes Consejerías de la Junta de Andalucía y, en concreto, por la aplicación de los diferentes programas incluidos en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020,

## **1 En materia de gestión de suelo**

1.1 Gestionar el desarrollo de los sectores de suelo que incluyen la cesión del 10% de aprovechamiento hasta alcanzar el suelo necesario para la construcción de 60 viviendas.

1.2 Convenir la valoración económica correspondiente a las cesiones de suelo equivalentes al 15% del aprovechamiento residencial existente en el sector de suelo Castellar Golf y la incorporación señalada al presupuesto del programa del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

## **2 Programas de vivienda PAVS en materia de Vivienda**

2.1 Convenir con la Junta de Andalucía la actuación de viviendas adheridas al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 para el desarrollo de los programas siguientes contenidos en el mismo.

2.1.1 Fomento del parque público de vivienda en alquiler.

60 Viviendas. La aportación municipal consiste en el suelo procedente del 10% de cesión de aprovechamiento de residencial VPP, en base al artículo 38 que desarrolla el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

*1. El objeto de este Programa es el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.*

*2. En la promoción de estas viviendas, se destinarán:*

a) *Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.*

b) *El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.*

c) *Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2013-2016.*

3. *Las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la normativa de desarrollo.*

4. *En el caso de cesión en alquiler, los contratos se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y transcurrido el plazo de vigencia y prórrogas regulado en dicha Ley, únicamente podrán formalizarse nuevos contratos con la misma persona arrendataria cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.*

5. *Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:*

a) *Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.*

#### 2.1.2 Programa de intermediación alquiler viviendas desocupadas.

117 acogidas al artículo 43 Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

1. *Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.*

*2. Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.*

*3. Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en los programas de intermediación en el mercado del alquiler referidos en el artículo 41, y asimismo las personas inquilinas podrán optar a las ayudas previstas en el artículo 42. La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5 por ciento de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.*

*4. También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión*

#### 2.1.3 Ayudas a la Autoconstrucción.

120 viviendas en régimen de autoconstrucción en base al de Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción desarrollado en el artículo 44 y ss. La aportación municipal consiste en el suelo procedente de la cesión del suelo para la construcción de 120 viviendas procedentes del destinado a las 402 VPP (500-38-60) que adquirirá con el convenio de castellar Golf cuya estimación asciende a 540.000 €, de los cuales se destinarán al Programa municipal de vivienda la cantidad de 360.000 € (3.000 €/suelo vivienda. La repercusión de suelo se estima en el 10% de los costes de materiales de construcción, aproximadamente 30.000€/vivienda, ya que es en régimen de autoconstrucción).

*Artículo 44. Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.*

*Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.*

#### *Artículo 45 Agentes intervinientes*

*1. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en*

*cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.*

*2. La Consejería competente en materia de vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.*

*3. Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.*

#### *Artículo 46 Condiciones de los suelos*

*En el caso de construcción de viviendas de nueva planta, los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial.*

*Asimismo deberán ser aptos para la edificación de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística, estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras y ser idóneos geotécnicamente para su ejecución.*

#### *Artículo 47 Procedimiento*

*1. El procedimiento para la declaración de la actuación protegible de viviendas en régimen de autoconstrucción se regulará mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se sujetará a convocatoria pública, adjudicándose las actuaciones en régimen de concurrencia competitiva.*

*2. Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las*

*obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.*

#### *Artículo 48 Selección de las personas autoconstructoras*

*La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.*

#### 2.1.4 Ayuda a inquilinos.

Mediación de la Oficina Local de Vivienda para la obtención de ayudas a inquilinos que cumplen las condiciones del Plan Andaluz de vivienda, en desarrollo del Artículo 42 Programa de ayudas a personas inquilinas. Se estima que el 90% de inquilinos de las 184 viviendas ocupadas en régimen de alquiler tiene unos ingresos inferiores a 2,5 IPREM.

*1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.*

*2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:*

*a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM, sin perjuicio de que se regulen tramos de ingresos máximos en función de la composición de la unidad de convivencia.*

*b) No disponer de vivienda.*

*3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:*

*a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.*

*b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.*

*4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora de carácter público, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.*

*5. El procedimiento para la concesión de las ayudas será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.*

*6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.*

*7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como a las víctimas de violencia de género.*

## 2.2 Ayudas a la finalización de la promoción de viviendas en alquiler.

Se proyecta finalizar las 5 viviendas de promoción privada que se encuentran inacabadas alcanzando acuerdos con la entidad promotora para destinar al alquiler de renta limitada para permitir el acceso a aquellos demandantes con ingresos menores. Es necesario aclarar que se desconocen los antecedentes de esta promoción. La incorporación al programa en régimen de autoconstrucción descrito anteriormente puede suponer una solución, si se alcanza el acuerdo con el promotor para subsanar la necesidad de disponer de la propiedad pública.

## 3 Programas de vivienda PAVS Rehabilitación.

3.1 La Oficina Local de Vivienda debe desarrollar labores de identificación, análisis y subsanación de incidencias en materia de infravivienda y rehabilitación, básica y energética, así como de eliminación de barreras arquitectónicas

### En cuanto a infravivienda

- Creación de un Registro de Infraviviendas del municipio. Ya se ha señalado que las infraviviendas deben estar ocupadas para su consideración como tal.
- La creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio, que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar, en

caso de que se detectara, sería un trabajo a desarrollar por la Oficina Local de Vivienda.

### **En cuanto a rehabilitación residencial**

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- El ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado "Municipio de Rehabilitación Autonómica".
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Se pondrá especial atención en la rehabilitación de las viviendas, fomentando la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y la conservación, mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz:

### **3.2 Programa de rehabilitación autonómica de edificios. Comunidades.**

La Oficina Municipal de la Vivienda desarrollará las labores de mediación del artículo 72.

*1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.*

*2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*

*Artículo 73 Entidades beneficiarias*

*1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las comunidades de propietarios, promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes del edificio. Tendrán preferencia aquellas comunidades de propietarios en las que al menos el 75 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM o el 50 por ciento de las personas propietarias, ingresos no superiores a 2 veces el IPREM.*

### 3.3 Rehabilitación autonómica de viviendas. Propietarios.

La Oficina Local de Vivienda desarrollara las labores de mediación del artículo 78.

*1. El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.*

*Artículo 79 Personas beneficiarias.*

*Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.*

### 3.4 Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.

La Oficina Local de Vivienda desarrollara las labores de mediación del Artículo 83.

*Artículo 83 Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.*

*La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.*

### 3.5 Rehabilitación energética del parque público residencial.

La Oficina Local de Vivienda debe identificar el estado en el que se encuentran las 107 viviendas públicas existentes para conocer la necesidad de su rehabilitación energética que se realizaría mediante la suscripción del convenio con la Junta de Andalucía.

## 4 Actuaciones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 y anteriores

Identificación y seguimiento, por parte de la Oficina Local de Vivienda, de las actuaciones que provienen de los planes anteriores convenidos entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía.

## 5 Otros

### 5.1 Alojamientos

Obtención de alojamientos tipo “housing first” para subsanación de problemas habitacionales de emergencia. Se considera que el ayuntamiento debe destinar los recursos necesario para disponer de 3 viviendas (que se encuentran en el mercado del alquiler en la actualidad) para afronta las necesidades emergentes en materia de vivienda para personas en riesgo de exclusión, desahucios, víctimas de violencia de género, etc.).

## 6 Ayudas de otros programas de rehabilitación energética

6.1 La Oficina Local de Vivienda mediará para el desarrollo conjunto del programa de Rehabilitación energética que existe a nivel estatal (PAREER, IDAE) y a nivel andaluz (Estrategia Energética de Andalucía 2020, Agencia Andaluza de la Energía). Se plantea identificar el estado de las viviendas y alcanzar acuerdos con la administración correspondiente para el desarrollo eficaz de dichas inversiones.

## 5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones, que dan respuesta al Diagnóstico junto a los objetivos y estrategias del presente Plan, así como la financiación que precisan.

La planificación prevista en este apartado no deja de tener un carácter orientador, debiéndose concretar las distintas actuaciones en programas anuales y contar para su ejecución con la suscripción de convenios interadministrativos.

La financiación de los programas de actuación y sus ayudas económicas no tiene carácter vinculante, dependiendo su cronograma de las enajenaciones onerosas del PMS y/o de la inyección de fondos públicos previstos de otras administraciones.

Por tanto, la secuencia comienza con la obtención de recursos que después se comprometen a los subsiguientes programas, sirviendo el presente Programa de Actuación de guía para ordenar la planificación anual. Para fijar las cuantías y requisitos de cada una de las convocatorias se seguirán las pautas del presente programa, formulándose las propuestas al Ayuntamiento desde la Oficina Local de Vivienda y/o la Comisión Municipal de Seguimiento, que en su caso se cree.

Para conseguir la adecuación del Programa de Actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

Con carácter previo, es necesario señalar los **recursos reales que en materia de vivienda** dispone en la actualidad el municipio de Castellar para abordar la necesidad de vivienda correspondiente a la demanda mínima de 285 y máxima de 357 viviendas.

Promoción		
Cesión 10% (6000 m <sup>2</sup> )	>60 VPP	>30VPRE (<2,5 IPREM); 30 VPL (<5,5 IPREM)
VPP PGOU	500 VPP	500-60=440 VPO_VPL (justifica excepción VPO Golf)
Alquiler		
Desocupadas	117	(5% de movilidad es suficiente pero en Castellar puede ser excesiva esta cantidad)
Mercado alquiler	3	
Inacabadas	5	
<b>Total</b>	<b>125</b>	(desocupadas+mercado alquiler+inacabadas)

<b>TOTAL</b>	<b>60-65</b>	(vivienda municipal prevista-total alquiler)
<b>Compraventa pública. alquiler con opción a compra pública</b>		
<b>Cesión de Uso</b>	Fomento Cooperativa	
<b>Vivienda Privada*</b>		
<b>Mercado</b>	Viviendas y precio	13<200 mil; 9<150 mil; 4<100 mil

\*Se considera que estas viviendas no son las que van a reducir el problema de la demanda de vivienda. No obstante, se considera que forman parte de las viviendas que permiten la movilidad de la población e incluso el incremento de la población de la localidad.

## 5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El municipio de Castellar de la Frontera, con sus singularidades relativas a la oferta/demanda de vivienda protegida observadas en los apartados anteriores, debe hacer frente al problema que se le podría plantear en un futuro, bajo la hipótesis de un crecimiento de la demanda de vivienda protegida, de una forma flexible y con anticipación al mismo con el fin de que, en el caso de que se presentase, se pudiera actuar rápida y eficazmente.

Por tanto, las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMVS de Castellar de la Frontera se enfocan desde dos perspectivas que permitirán abordar el problema en su conjunto: el mejor conocimiento de la demanda y la promoción de la oferta, y se estructuran en dos ámbitos diferenciados: vivienda y rehabilitación.

En lo relativo a la demanda de vivienda protegida, se establece como prioritaria la promoción de una **Oficina Local de Vivienda integrada en el Dpto. de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento**, que junto con los servicios técnicos municipales, apoyaría al Ayuntamiento en la ejecución y gestión el PMVS de Castellar de la Frontera durante su vigencia.

Así mismo, se establecen ayudas directas al alquiler de viviendas, especialmente entre la población joven, otras orientadas a aquellos potenciales colectivos más necesitados y, además, se plantean adicionales a los que pueda ofrecer en el futuro la Junta de Andalucía o el Estado en programas compartidos o compatibles.

Con respecto a la oferta, una vez comprobada la inexistencia de vivienda disponible en el parque público de vivienda protegida de Castellar de la Frontera, el

principal objetivo será conseguir una oferta de vivienda que sea flexible y ágil, y que permita dar respuesta a la futura demanda en cuestiones formales y a la menor brevedad.

El Ayuntamiento actuaría también como intermediador en el mercado inmobiliario, llevando a cabo una labor de interlocución con los propietarios privados para facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones de financiación, destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra aquellas que no tengan fácil su venta en estos momentos y propiciar la terminación de aquellas viviendas y urbanizaciones actualmente paralizadas.

Y con respecto a la rehabilitación del parque privado de viviendas existente, se prevén ayudas y bonificaciones para impulsar la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética. Así como actuaciones encaminadas a la supresión de la infravivienda que se detecten en el futuro.

## **5.2. FICHAS DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS**

Para los grupos de actuaciones previstas, que se ordenan en distintos programas y subprogramas, se elabora una ficha en la que se expresan los objetivos, la programación temporal, la evaluación económica-financiera, el número estimado de viviendas a las que afecta, así como su gestión y evaluación.

No obstante, hay ocasiones en que los instrumentos de planificación deben renunciar a una orientación excesivamente determinista para formularse desde perspectivas que contemplen la gestión de la incertidumbre. La capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población a lo largo de los próximos años están mediadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir y por tanto no es programable: la evolución del mercado; las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno metropolitano, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

Es por ello que algunos de los programas carecen de ficha descriptiva; concibiéndolos desde un punto de vista más estratégico que programática.

### **A. PROGRAMA DE VIVIENDA**

#### **A.1. SUBPROGRAMA DE ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL.**

1. La primera de las actuaciones prioritarias en el tiempo es la promoción de una **Oficina Local de la Vivienda integrada en el Dpto. de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento**, que, junto con los servicios técnicos municipales, apoyaría al Ayuntamiento en la ejecución y gestión el PMVS de Castellar de la Frontera durante su vigencia. Desde ésta se realizará la planificación de las convocatorias, la gestión del PMS, ejercerá funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como del control del registro oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
A.1.1. Creación de Oficina Local de la Vivienda	
<p><b>Objetivos:</b> Integrada en el Dpto. de Obras y Urbanismo del Ayto. se encargará de la gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, así como en el desarrollo de la puesta en marcha de la convocatoria de planes periódicos del parque municipal de vivienda, así como de la convocatoria de ayudas y su seguimiento. Igualmente coordinará y propondrá los cambios necesarios en el planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo.</p>	<p><b>Programación temporal:</b> Implantación urgente de la oficina, con recursos complementarios suficientes, tras la aprobación del PMVS.</p>
<p><b>Evaluación económica financiera estimada:</b> 5.000 € (dotación máxima anual) 25.000 € (dotación máxima del Plan)</p>	<p><b>Número de viviendas a las que puede afectar:</b></p>
<p><b>Gestión:</b> Autonomía de recursos y coordinación con técnicos de Servicios Sociales. <b>Colaboradores:</b> Junta de Andalucía, AVRA, empresas colaboradoras de fomento del alquiler, etc.</p>	<p><b>Indicadores de seguimiento y evaluación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nº de asistencias realizadas/año</li> <li>- Nº de familias procedentes de desahucios realojadas</li> <li>- Nº de viviendas de emergencia social disponibles</li> <li>- Nº de viviendas vacías puestas en el mercado</li> </ul>
<p><b>Beneficiarios de la acción:</b> Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.</p>	<p><b>Observaciones</b> Equipo multidisciplinar</p>

2. La intermediación en las situaciones de familias afectadas por desahucios y personas que pudieran llegar a perder su vivienda, es una de las actuaciones que el presente PMVS establece en previsión de futuro. Se proporcionará información y asesoramiento a favor de personas incursoas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de vivienda. Esta protección se orientará hacia el realojamiento de las familias en parque público de viviendas o hacia ayudas directas al alquiler. Estas actuaciones serán propuestas por los Servicios Sociales, en coordinación con la Oficina Local de la Vivienda. Se preverá la constitución de fondos de viviendas para alquiler social mediante la colaboración público-privada, en particular mediante el uso de viviendas desocupadas y disponibles procedentes de entidades bancarias.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
A.1.2. Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	
<b>Objetivos:</b> Proporcionar información y asesoramiento a favor de personas incursoas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de vivienda.	<b>Programación temporal:</b> 1-5 años Convenio con el programa de Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal 2018-2021 y planes Autonómicos.
<b>Evaluación económica financiera estimada:</b> 5.000 € (dotación máxima anual). 25.000 € (dotación máxima del Plan).	<b>Número de viviendas a las que puede afectar:</b> Se estima que en el periodo de vigencia del PMVS no se superarán las 10 viviendas.
<b>Gestión:</b> Oficina Local de la Vivienda. <b>Colaboradores:</b> Servicios Sociales, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler. Firma de convenio con la Junta de Andalucía en materia de desahucio.	<b>Indicadores de seguimiento y evaluación:</b> - Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año. - Nº total de hogares auxiliados/conservados.
<b>Beneficiarios de la acción:</b> Familias afectadas por desahucios y personas que pudieran llegar a perder su vivienda.	<b>Ayudas:</b> Información y asesoramiento legal. Intermediación con las entidades financieras. Realojamiento de las familias en parque público de viviendas o ayudas al alquiler. Se estudiará la gravedad de cada caso proporcionando un límite por expediente de 2.500 €. Se considerará la posibilidad de incrementar las ayudas hasta agotar los recursos presupuestados para el programa en función del número de expedientes atendidos.



Familias no contempladas en el caso anterior con ingresos inferiores a 3,5 veces el IPREM que alquilen viviendas hasta entonces deshabitadas e incluidas en el Registro de Viviendas Deshabitadas, con límite de 7.200 € de precio anual de arrendamiento.

Para los no acogidos al Plan Andaluz o Estatal y que cumplan el perfil de beneficiario del presente programa: hasta el 10% de la renta mensual con un límite de la renta al alquiler de 600 euros/mes

#### **A.1.4.- Actuaciones para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas y fomento del alquiler social.**

Ante el fuerte componente especulativo que ha caracterizado la dinámica del mercado de la vivienda en todo el país, se plantea en este Plan Municipal que el Ayuntamiento asuma una labor de interlocución con propietarios privados cuyo objetivo sería:

- Facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones de financiación.
- Destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra aquellas viviendas que no tengan fácil su venta en estos momentos.
- Propiciar la terminación de aquellas viviendas y urbanizaciones actualmente paralizadas, con los problemas urbanísticos que ello genera.

No obstante, hay que tener en cuenta que los resultados dependerán, en gran medida, de la resolución de los procesos judiciales en los que determinadas promociones puedan estar inmersas y de la voluntad de acuerdo de sus titulares, ya que el Ayuntamiento no puede conculcar derechos adquiridos.

Entre las promociones susceptibles de esta labor de mediación municipal podrían incluirse la promoción de 5 viviendas unifamiliares inacabadas situadas en la calle Zapatal.

#### **A.2. SUBPROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO**

1. El objetivo del presente programa es la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda. Las viviendas realizadas se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial. El Ayuntamiento cederá gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se

llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

<b>A. PROGRAMA DE VIVIENDA</b>	
<b>A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA</b>	
<b>A.2.1. Promoción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción</b>	
Objetivos:	Programación temporal:
Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, mediante aportación de trabajo personal, en suelos o edificios para su rehabilitación cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento.	1- 5 años Por convocatoria anual o a petición de promotor. Mediante convenio entre las partes (Consejería competente en vivienda, Ayuntamiento y cooperativas)
Evaluación económica financiera estimada: 72.000 € (dotación máxima anual) 360.000 € (dotación máxima del Plan)	Número de viviendas a las que puede afectar:   120
Gestión: Oficina Local de la Vivienda. Colaboradores: Consejería competente en materia de vivienda, Servicios Sociales, Junta de Andalucía.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año.  - Nº de viviendas Iniciadas.
Beneficiarios de la acción: Inscritos en el RMDVP. La baremación de los inscritos se especificarán en el programa anual, pudiendo tenerse en cuenta la experiencia laboral o formativa en construcción.	Ayudas: Cesión gratuita de la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción.  Bonificación de hasta el 100% del coste de los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción.  Bonificación de hasta el 100% del coste del estudio geotécnico.
Observaciones: Bonificaciones compatibles con otro tipo de subvenciones y ayudas.  En el caso de construcción de viviendas de nueva planta, los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial.	Ámbito: Suelo Urbano - Urbanizable

### A.2.2.- Actuaciones previstas en materia de promoción de viviendas/alojamientos públicos.

El Ayuntamiento se dotará de un equipamiento para asistir a las situaciones acreditadas, por los servicios sociales, de necesidad habitacional para albergar, al menos, a 8 personas.

### A.3. SUBPROGRAMA DE GESTIÓN DE SUELO

#### A.3.1.- Actuaciones previstas en materia de suelo.

El planeamiento urbanístico vigente de Castellar de la Frontera, tiene entre sus principales objetivos ofrecer una respuesta precisa a la demanda de vivienda presente y futura, configurando un adecuado equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida. Con esta última finalidad se contempla el incremento del Patrimonio Municipal de Suelo, que dotará al Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera de una importante reserva de suelo público.

En base a ello, será una tarea municipal durante los próximos cinco años, y en función de la evolución de la demanda de vivienda, impulsar el desarrollo urbanístico de los sectores urbanísticos señalados en el Diagnóstico a través de la colaboración público privada, ya que, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos de propiedad privada que fueron en su día objeto de convenio con sus propietarios y que implican importantes cesiones de suelo al Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

Dichas actuaciones son las siguientes:

Denominación	Aprov. Total (m <sup>2</sup> t)	Proporción VP	Nº estimado VP
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial</b>			
SUO-R1C	11.529	= > 50%	52
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial</b>			
SUS-R1A	16.180	= > 50%	75
SUS-R1B	9.951	= > 50%	47
<b>Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso residencial</b>			
SUNS1	A DETERMINAR	= > 80% (orientativo)	288
<b>TOTAL</b>			<b>462</b>

El desarrollo de estos sectores dependerá, obviamente, de la evolución del mercado, las posibilidades de financiación y los incentivos que para la promoción ofrezcan los planes estatal y autonómico de vivienda.

Tal y como se ha puesto de manifiesto, el cómputo total de las cesiones de suelo provenientes del desarrollo de las actuaciones contempladas en el planeamiento vigente (60.007 m<sup>2</sup>) y su materialización en vivienda pública (500) supera la previsión de demanda de vivienda protegida analizada en el presente PMVS (un mínimo 285 de y un máximo de 357). Por tanto, las cesiones de dichos suelos podrán ir destinadas, una vez se constituya un parque municipal de viviendas preferentemente en régimen de alquiler y destinado a una intervención rápida sobre grupos vulnerables de población, a sufragar, mediante la monetarización de una parte de ellas, los gastos de los programas municipales contenidos en este documento.

Puesto que el Ayuntamiento actualmente carece de vivienda pública disponible, se priorizará que las cesiones obligatorias de aprovechamiento tengan como finalidad: por un lado, la constitución de un parque municipal de viviendas que cubra la eventual demanda y que especialmente se destine a una intervención rápida sobre las necesidades de vivienda de grupos vulnerables de población; y por otro, la financiación de los programas municipales del PMVS mediante la monetarización y venta de terrenos del PMS, priorizando aquellos que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida.

La consideración de no aptos o incompatibles deberá centrarse en ámbitos con: densidades muy bajas de vivienda y/o tipologías edificatorias inadecuadas; así como una localización alejada de los servicios comunitarios y equipamientos del municipio, lo que no confiere una viabilidad mínima deseable para la construcción de vivienda protegida.

Tal y como se ha comprobado anteriormente se considera no apto y por tanto eximible de reserva de vivienda protegida el sector SUS-TH:

Denominación	Aprov. Total	Edif. Residencial	Proporción VP	Nº estimado VP
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso turístico</b>				
<b>SUS-TH</b>	<b>36.000</b>	<b>12.600</b>	<b>30%</b>	<b>38</b>

## B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

Con este programa se pretende favorecer y apoyar las actuaciones dirigidas a la conservación, mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente.

Este programa municipal del PMVS está orientado a colaborar en el impulso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, tanto para mejorar condiciones de seguridad constructiva, mejora de las instalaciones, transformación de infravivienda, si se llegasen a detectar, mejorar el aislamiento térmico y la eficiencia energética, así como la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad, todo ello en el marco de convenios donde se pongan los fondos necesarios por los diferentes actores.

### B.1. SUBPROGRAMA DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

1. Este programa pretende propiciar la intervención en viviendas para mejorar su estado de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal, con preferencia en aquellos inmuebles con una fecha de construcción anterior a 1991 y que sean el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

## B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

### B.1. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

#### B.1.1. Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

<p>Objetivos: Impulsar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificación residencial de tipología unifamiliar o colectiva.</p>	<p>Programación temporal: 1- 5 años. Por convocatoria anual. Convenio con el programa de Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas del Plan Estatal 2018-2021 y planes Autonómicos.</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada:  11.500 € (dotación máxima anual) 57.500 € (dotación máxima del Plan)</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar:  <span style="float: right;">30</span></p>
<p>Gestión: Oficina Local de la Vivienda. Colaboradores: Consejería competente en materia de vivienda.</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de solicitudes ayuda/año. Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de la seguridad de utilización/año. Nº de intervenciones en materia de accesibilidad/año.</p>
<p>Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM.</p>	<p>Ayudas: Cuantía máxima de las ayudas: Familias hasta 3,5 veces el IPREM: 2.000 € Familias hasta 4,5 veces el IPREM: 1.000 € Con un límite del 40% del coste del PEM en relación a los capítulos que contemplen conservación, mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad. Bonificación de hasta 250 euros en conceptos a determinar en los programas anuales.</p>
<p>Observaciones:  Programa compatible con otro tipo de subvenciones y ayudas, siempre que no se supere el 85% del coste del PEM en relación a los capítulos que contemplen la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad de la vivienda  Las ayudas y bonificaciones serán compatibles con otras subvenciones y no disminuirán el importe de las mismas.</p>	<p>Ámbito: Suelo Urbano.</p>

2. Este programa pretende propiciar obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad con preferencia en aquellos inmuebles con una fecha de construcción anterior a 1991 y que sean el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

## B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

### B.1. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

#### B.1.2. Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

<b>Objetivos:</b> Propiciar obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva.	<b>Programación temporal:</b> 1- 5 años. Por convocatoria anual. Apoyar y/o conveniar con otras con entidades públicas o privadas que fomenten la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad.
<b>Evaluación económica financiera estimada:</b>  10.000 € (dotación máxima anual) 50.000 € (dotación máxima del Plan)	<b>Número de viviendas a las que puede afectar:</b>     50
<b>Gestión:</b> Oficina Local de la Vivienda. <b>Colaboradores:</b>  Consejería competente en materia de vivienda, Agencia Andaluza de la Energía	<b>Indicadores de seguimiento y evaluación:</b> N° de solicitudes ayuda/año. N° de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
<b>Beneficiarios de la acción:</b>  Los requisitos de los beneficiarios del programa de eficiencia energética se especificarán en el programa anual.	<b>Ayudas:</b>  Cuantía máxima de las ayudas: Hasta 750 € con un límite del 30% del coste del PEM en relación a los capítulos que contemplen eficiencia energética y sostenibilidad. Bonificación de hasta 250 euros en conceptos a determinar en los programas anuales.
<b>Observaciones:</b> Programa compatible con otro tipo de subvenciones y ayudas, siempre que no se supere el 85% del coste del PEM en relación a los capítulos que contemplen eficiencia energética y sostenibilidad. Las ayudas y bonificaciones serán compatibles con otras subvenciones y no disminuirán el importe de las mismas.	<b>Ámbito:</b> Suelo Urbano.



### 5.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, comprendiendo desde 2018 a 2023, asumiendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir así con el principio de progresividad y adaptabilidad, o cuando precise su adecuación a un nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Art. 13.1. de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

Las actuaciones previstas en el apartado anterior se programan, con carácter orientativo, y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establecen, determinando para cada plazo los datos económicos y la intervención de la iniciativa pública o privada según corresponda.

A modo de resumen, se detalla el número de viviendas que se pueden llegar a ver beneficiadas por cada una de las actuaciones previstas durante la vigencia del PMVS de Castellar de la Frontera:

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMAS Y VIVIENDAS AFECTADAS					
		SUB PROGRAMA	OBJETIVOS		VIVIENDAS
PROGRAMA	A. VIVIENDA	A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	A.1.2	Acciones defensa de la Vivienda	10
			A.1.3	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	20
		A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA	A.2.1	Promoción de vivienda en autoconstrucción	120
	B. REHABILITACIÓN	B.1. CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	B.1.1	Conservación, seguridad de utilización y accesibilidad	30
			B.1.2	Eficiencia energética y la sostenibilidad	30
		B.2. ACTUACIONES URGENTES Y ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	B.2.1	Eliminación de la infravivienda	5
<b>TOTAL ESTIMADO DE VIVIENDAS BENEFICIADAS POR ACCIONES, AYUDAS Y SUBVENCIONES</b>					<b>235</b>

Nota: no se indican las viviendas que puedan resultar beneficiarias de ayudas estatales o autonómicas.

## **5.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PMVS**

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del PMVS desde el punto de vista económico y financiero. En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se ha efectuado una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente en los cuadros de resumen y se determina el operador público o privado en cada una de ellas.

En el presupuesto global del PMVS se ha de tener en cuenta la inversión municipal, que con carácter máximo se ha determinado en las fichas de los apartados anteriores, junto a la inversión de las distintas administraciones, así como el esfuerzo de los particulares.

### **5.4.1. Inversiones municipales por programas**

En lo que respecta al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el presente Programa de Actuación son básicamente:

- Propiedad de terrenos con disponibilidad para edificar viviendas y alojamientos protegidos.
- Los derechos adquiridos a través de los convenios urbanísticos firmados y aprobados para los incrementos del Patrimonio Municipal del Suelo previstos.
- La consignación en los Presupuestos Municipales de diferentes partidas destinadas a vivienda y rehabilitación.

En el siguiente cuadro se recogen los costes estimados inicialmente por cada programa y subprograma:

<b>CUADRO DE COSTES MUNICIPALES POR PROGRAMAS</b>			
<b>ACTUACIONES PREVISTAS</b>		<b>PLAZO: 2018-2023</b>	
<b>PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS</b>		<b>(€)</b>	<b>(%)</b>
<b>A</b>	<b>VIVIENDA</b>	<b>482.000</b>	<b>79,41</b>
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	122.000	100
A.1.1	Creación de Oficina Local de la Vivienda	25.000	20,49
A.1.2	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	25.000	20,49
A.1.2	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	72.000	59,02
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	360.000	100
A.2.1	Promoción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción	360.000	100
<b>B</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	<b>125.000</b>	<b>20,59</b>
B.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	107.500	100
B.1.1	Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	57.500	53,49
B.1.2	Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	50.000	46,51
B.2	ACTUACIONES URGENTES Y PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	17.500	100
B.2.1	Programa de eliminación o transformación de la Infravivienda	17.500	100
<b>TOTAL PROGRAMAS</b>		<b>607.000</b>	<b>100</b>

La inversión total máxima a acometer por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera durante la ejecución del PMVS es de **607.000 €**, repartidos en cinco anualidades,

que habrán de concretarse en los planes anuales para poder reconocerse y presupuestarse.

#### **5.4.2. Inversiones de administraciones supramunicipales**

Aún cuando una parte de las actuaciones contempladas en este Plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa, es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable.

En ese sentido se consideran determinantes los siguientes factores:

- La obtención de fondos procedentes del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

- El que, bien por iniciativa propia o en el marco de posibles acuerdos dentro de los planes estatal y autonómico, las entidades financieras faciliten el crédito necesario y en las condiciones adecuadas.

Por otro lado, a los fondos y ayudas de los citados planes, podrían sumarse las ayudas y subvenciones que la Agencia Andaluza de la Energía oferta a través a través de su programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía.

En este capítulo de inversiones, que evidentemente es orientativo y dependerá de los conciertos y convenios que se puedan llegar a establecer entre el Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera y las distintas administraciones, afecta tanto a los programas de vivienda como a los programas de rehabilitación, acogidos al actual Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho en base a los artículos 26 y 27 del Decreto 141/2016. De este modo, se fija el modulo básico en 758 €/m<sup>2</sup> y una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>.

Según los datos anteriores, la inversión a realizar por parte de AVRA para la construcción de un mínimo de 60 viviendas, destinándose el 50% de las mismas a viviendas protegidas de régimen especial y el resto a régimen general o de precio limitado en virtud del artículo 31 del Decreto 141/2016, alcanzaría la cantidad de 4.093.200 €. Su financiación correría a cargo del Estado en un 45% y el resto a financiar con un crédito hipotecario subvencionado por el Estado y la Comunidad Autónoma y cuya amortización se completaría con las rentas de alquiler.

En cuanto a los programas de acceso y uso eficiente del parque residencial se estima una inversión de 1.548.000 €, que afectaría a unas 100 viviendas, provenientes fundamentalmente de los programas autonómicos de intermediación en el mercado de arrendamiento (artículo 41) y de ayudas a personas inquilinas (artículo 42); así como otro 1.548.000 € provenientes de los programa estatales de ayudas al alquiler.

En cuanto a los programas de rehabilitación, basándose en las cantidades de ayudas máximas por vivienda establecidas en el Decreto 141/2016 de 8.000€/vivienda en el caso de Rehabilitación Autonómica (artículo 80.1.1.a) y de 30.020€/unidad de vivienda en el caso de infravivienda (artículo 66.a), y para unas unidades de 50 viviendas en el caso de rehabilitación y 5 en el caso de infravivienda, la inversión prevista asciende a 390.100 €.

Para aquellas viviendas que se acojan a los programas de Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y de Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas (30 y 50 estimadas respectivamente) del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, la cuantía máxima de las inversiones previstas ascendería a 765.000 €.

### **5.4.3. Inversiones de particulares y promoción privada**

La inversión privada dependerá de cómo se comporte el mercado inmobiliario en los próximos años, pero se espera que como mínimo se ejecuten aquellas obras de rehabilitación que se han estimado que puedan contar con algún tipo de ayuda por parte de las administraciones públicas.

En base a lo anterior, para el cálculo de la inversión en materia de rehabilitación por parte de inversión particular, ya que las subvenciones o ayudas que concede el Programa de rehabilitación autonómica de viviendas se establecen como máximo de 8.000 € (ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM) sin que pueda superar el 50% del coste de la obra para una ayuda, se obtiene una inversión máxima por vivienda de 16.000 €, lo que arroja una inversión particular, considerando 30 viviendas, en estas actuaciones de 240.000 €.

En el caso de los programas de Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y de Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se establece: un máximo de 12.000€/viviendas unifamiliares, estimando un promedio del 60% del coste de la obra para el primer programa; y un máximo de 3.000 € en caso de conservación y 8.000 € en caso de accesibilidad, estimando un promedio igualmente del 60% del coste de la obra para el segundo programa. En tal caso, la

inversión particular para estas inversiones, una vez restada las subvenciones y para 50 y 30 unidades respectivamente en cada caso, es de 1.147.500 €.

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho en base a los artículos 26 y 27 del Decreto 141/2016. De este modo, se fija el módulo básico en 758 €/m<sup>2</sup> y una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>. El artículo 45 del Decreto 141/2016 establece hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda en materiales. por su parte, el Plan Estatal ofrece ayudas de hasta hasta 36.750 euros/vivienda (IPREM < 3) con un límite del 50% de la inversión y de hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión (IPREM < 4,5).

De este modo, la inversión particular a realizar a través del programa de autoconstrucción de vivienda pública (120 estimadas) y según los parámetros anteriormente expuestos alcanzaría la cantidad de 2.102.520 €.

La suma total de los costes de particulares ascienda a 3.490.020 €, de los cuales el Ayuntamiento aportaría 467.500 € en subvenciones relacionadas con la autopromoción, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, lo que reduce la inversión particular a un total de 3.022.520 €.

#### 5.4.4. Distribución de costes por agentes de inversión

En base a los datos estimados anteriores se elabora el cuadro siguiente para identificar las aportaciones que según el PMVS corresponde a cada agente, agrupados a su vez en función de su carácter público o privado.

COSTE DE DISTRIBUCIÓN POR AGENTES DE INVERSIÓN		
AGENTE	ESTIMACIÓN €	%
Ayuntamiento	607.000	6,781
Administración Autonómica*	4.189.360	46,8
Administración Central	4.154.940	46,42
<b>Total Sector Público</b>	<b>8.951.300</b>	<b>74,76</b>
<b>Total Sector Privado**</b>	<b>3.022.520</b>	<b>25,24</b>
<b>TOTAL PROGRAMAS</b>	<b>11.973.820</b>	<b>100</b>

\* No se estiman las ayudas e incentivos de la Agencia Andaluza de la Energía.

**\*\*Las inversiones del sector privado se refieren únicamente a las dedicadas a actuaciones de rehabilitación de viviendas.**

El presupuesto teórico global del PMVS de Castellar de la Frontera asciende a 11.973.820 €, del cual el 25,24% de los costes sería soportado por la inversión privada y el 74,76% sería sufragado por el conjunto de las administraciones públicas, de los que 607.000 € correspondería destinar al Ayuntamiento a las actuaciones previstas anteriormente.

#### **5.4.5. Planificación temporal de los costes municipales**

La planificación temporal de cada una de las actuaciones viene detallada en cada una de las fichas expuestas, por lo que a modo de resumen de las dotaciones presupuestarias anuales necesarias a lo largo de los 5 años de ejecución del presente PMVS, se obtiene el siguiente cuadro:

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES 2018-2023						
ACCIONES	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A.1.1</b> Creación de la Oficina Local de la Vivienda		5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€
<b>A.1.2</b> Acciones defensa de la Vivienda		5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€
<b>A.1.3</b> Acciones para facilitar el acceso al alquiler		14.400€	14.400€	14.400€	14.400€	14.400€
<b>A.2.1</b> Promoción de viviendas régimen de autoconstrucción		72.000€	72.000€	72.000€	72.000€	72.000€
<b>B.1.1</b> Conservación, seguridad y accesibilidad		11.500€	11.500€	11.500€	11.500€	11.500€
<b>B.1.2</b> Eficiencia energética		10.000€	10.000€	10.000€	10.000€	10.000€
<b>B.2.1</b> Eliminación de la infravivienda		3.500€	3.500€	3.500€	3.500€	3.500€
<b>TOTAL INVERSIÓN POR AÑO</b>	0€	121.400€	121.400€	121.400€	121.400€	121.400€

#### 5.4.6. Dotación Municipal para el PMVS

Una vez establecida la cantidad total a invertir por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera en el periodo de vigencia del PMVS y las necesidades económicas anuales para llevar a cabo las actuaciones previstas, se han de establecer los medios para equilibrar dichas partidas.

El total de las inversiones municipales a realizar durante el periodo de vigencia del PMVS es, como se vio anteriormente, de 607.000 €; cantidad que será necesaria asignar

repartida en los 5 años de ejecución para su completo desarrollo, lo que implica una asignación presupuestaria anual media de 121.400 €.

Teniendo en cuenta que el presupuesto líquido de gastos del Ayuntamiento en el año 2015 fue de 2.808.488 €, la asignación presupuestaria anual contemplada en el presente Plan equivaldría al 4,32% del gasto municipal.

La fórmula de financiación será a través de la monetarización y venta de terrenos excedentes del PMS, priorizando aquellos que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida.

Mientras esto se vaya efectuando, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera se compromete a realizar una reserva de hasta el 20% del Impuesto de Bienes Inmuebles durante los próximos 5 años, pudiéndose reducir este porcentaje en función de los ingresos provenientes de las enajenaciones reales del PMS.



## 6. GESTIÓN Y EVALUACIÓN.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castellar de la Frontera se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la Oficina Local de la Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los agentes responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

En la actualidad existentes competencias relacionadas con la demanda y la vivienda en distintos ámbitos:

- Teniente alcalde
- El Departamento de Urbanismo
- El Departamento de Servicios Sociales Comunitarios
- El Departamento de Patrimonio
- La Policía Local

### 6.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El responsable del PMVS será el Alcalde del municipio de Castellar de la Frontera. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la creación de una Oficina Local de Vivienda (OLV) o ampliación de la estructura actual. La Oficina de la Vivienda o el equipo técnico designado con tales funciones, en ausencia de esta, sería la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del PMVS y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Su composición se establecerá con un equipo multidisciplinar y estará apoyado en la estructura existente en el municipio que tengan relación con la vivienda, suelo, bienestar social e igualdad, o según determine el Alcalde en su resolución de creación.

Las funciones de la OLV podrían ser:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización o monetarización de terrenos del patrimonio municipal de suelo.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de Participación Ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

La propuesta de composición de la OLV contará, como se ha mencionado, con un equipo multidisciplinar con las siguientes personas como mínimo:

- Director (Licenciado en derecho, urbanistas y grados afines que abajo se señalan)
- Un Grado en alguna de las siguientes materias: Trabajo Social, Psicólogo, sociólogo, geógrafo, arquitecto.
- Un auxiliar administrativo

Este equipo deberá apoyarse en la estructura existente del municipio y en los servicios y departamentos que tengan relación con la vivienda y suelo.

## 6.2. MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el PMVS, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una Comisión Municipal de Seguimiento (CMS) que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- El Alcalde de Castellar de la Frontera o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera o persona en quien delegue.
- El Jefe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

La evaluación del PMVS será anual y se efectuará por el equipo técnico de la OVL o los técnicos municipales designados con tales funciones, que redactará un informe de evaluación con el fin de elevarlo a la CMS y que contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Además de dicho informe, para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio,

al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

En todo momento será necesaria la coordinación entre los diferentes departamentos como Urbanismo, Servicios Sociales Comunitarios, Juventud, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnosis de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

### **6.3. INDICADORES DEL PMVS**

Para la gestión efectiva de lo programado, la evaluación de las actuaciones ejecutadas y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén en el PMVS una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán para evaluar la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento, y de resultados o impacto, que servirán para medir el cumplimiento de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

Estos indicadores aparecen en cada una de las Fichas de Actuación del apartado anterior, y a modo de resumen se recogen en el siguiente cuadro:

TABLA DE INDICADORES DE SUBPROGRAMAS DEL PMVS	
SUBPROGRAMA	INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
<b>A.1.1. Creación de Oficina Local de la Vivienda</b>	- N° de asistencias realizadas/año - N° de familias procedentes de desahucios realojadas - N° de viviendas de emergencia social disponibles - N° de viviendas vacías puestas en el mercado
<b>A.1.2. Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda</b>	- N° de familias atendidas en riesgo de desahucios/año - N° total de hogares auxiliados/conservados
<b>A.1.3. Acciones para facilitar el acceso al alquiler</b>	N° total de solicitudes/ayudas concedidas N° total solicitudes jóvenes/n° total solicitudes
<b>B.1.1. Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas</b>	N° de solicitudes ayuda/año. N° de intervenciones en materia de conservación/año. N° de intervenciones en materia de mejora de la seguridad de utilización/año. N° de intervenciones en materia de accesibilidad/año.
<b>B.1.2. Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.</b>	N° de solicitudes ayuda/año. N° de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
<b>B.2.1. Programa de eliminación o transformación de la infravivienda.</b>	- N° de infravivienda eliminadas/año. - N° de viviendas mejoradas/sustituidas.



## 7. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Durante la elaboración del PMVS se ha asegurado la participación ciudadana mediante la creación de un apartado a tal efecto en la web de la “Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.” (de la Diputación de Cádiz). La web indicada es [www.vivecadiz.es](http://www.vivecadiz.es), en el apartado “Documentación – Plan Municipal de Vivienda y Suelo”. Dicho acceso es público (accesible a todos los ciudadanos), y se ha indicado a los responsables del municipio que pusieran en conocimiento general de la ciudadanía la existencia de dicho portal, para que se pudieran hacer las aportaciones necesarias por parte de personas individuales, colectivos sociales, etc.

Además, en el apartado correspondiente a cada municipio (en la citada web), se han ido colgando periódicamente “hojas de seguimiento” del PMVS, detallando el estado en que se encontraba su elaboración y los distintos trámites que se han ido siguiendo (reuniones con representantes municipales, colectivos sociales, técnicos del Ayuntamiento, personal de la Diputación de Cádiz, etc.)”

El objeto de Plan de Comunicación es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

A continuación se presentan una serie de propuestas de acciones de comunicación que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran en principio necesarias llevar a cabo.

Tras la aprobación del PMVS, se seguirá la siguiente propuesta:

## PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS

<b>Descripción</b>	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
<b>Objetivos</b>	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.
<b>Responsables</b>	Alcalde y Concejales de Urbanismo.
<b>Audiencia objetivo</b>	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
<b>Fecha/Plazo</b>	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento.  Acto municipal en rueda de prensa.
<b>Recursos y Materiales</b>	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.
<b>Canales de Comunicación</b>	Nota de prensa  Medios de Comunicación (TV, radio. Prensa)  Redes sociales (Ayuntamiento Castellar de la Frontera)  Web municipal
<b>Observaciones</b>	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

## 8. AUTORÍA Y FIRMA.

Este documento ha sido elaborado por un Equipo de profesionales bajo la dirección de la empresa **IBERMAD**, Medio Ambiente y Desarrollo, SL y ha contado con el apoyo de técnicos municipales y responsables de políticos del Área de Urbanismo; así como con la colaboración de la “Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.” que ha actuado de coordinadora entre Administraciones y Asistencia Técnica.

### DIRECCIÓN:

Juan José Caro Moreno. Geógrafo, Colegiado N° 26 Colégio de Geógrafos. Experto en Ordenación del Territorio y Urbanismo. Experto en estudios demográficos y de vivienda.

Fernando Visedo Manzanares. Arquitecto.

### AUTORES:

Iván Román Pérez-Blanco, Geógrafo. Máster en Sistemas de Información Geográfica.

Cristóbal Ruiz Malia. Biólogo. Máster en Sistemas de Información Geográfica.

Pilar Sanz Trelles, Geógrafa. Experta en Ordenación del Territorio y Urbanismo.



# ANEXO I.- INFORME ESTADÍSTICO DEL RPMDVP.

---

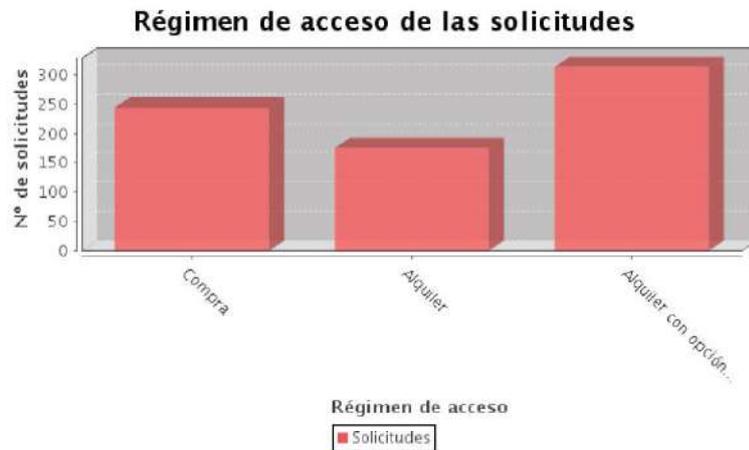


INFORMES ESTADÍSTICOS  
REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CASTELLAR DE  
LA FRONTERA

RÉGIMEN DE ACCESO

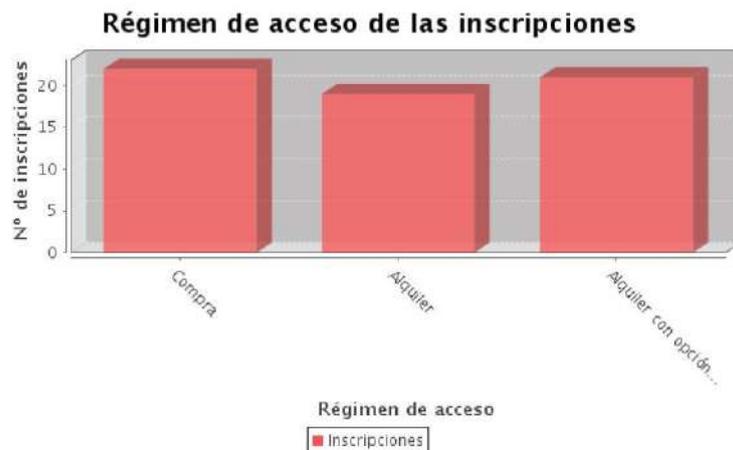
Nº Solicitudes de alta

Alquiler:	175
Alquiler con Opción a compra:	313
Compra:	244



Nº Inscripciones

Alquiler:	19
Alquiler con Opción a compra:	21
Compra:	22

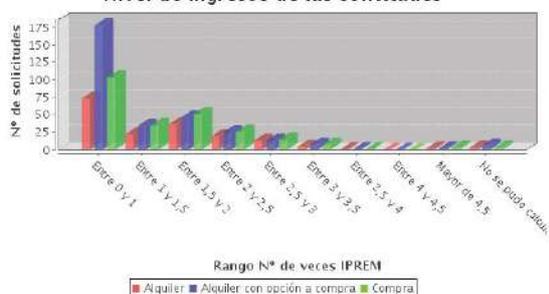


**NIVEL DE INGRESOS**

Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	73	178	103
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	22	34	35
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	36	46	51
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	19	25	26
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	13	13	15
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	4	7	7
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	1	1	1
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	2	2	3
No se calculará el IPREM	3	6	3
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>313</b>	<b>244</b>

Nivel de ingresos de las solicitudes

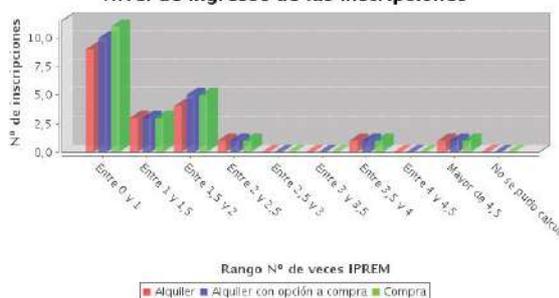


Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	9	10	11 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	3	3	3
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	4	5	5
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	1	1	1
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	1	1	1
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	1	1	1
No se calculará el IPREM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>22</b>

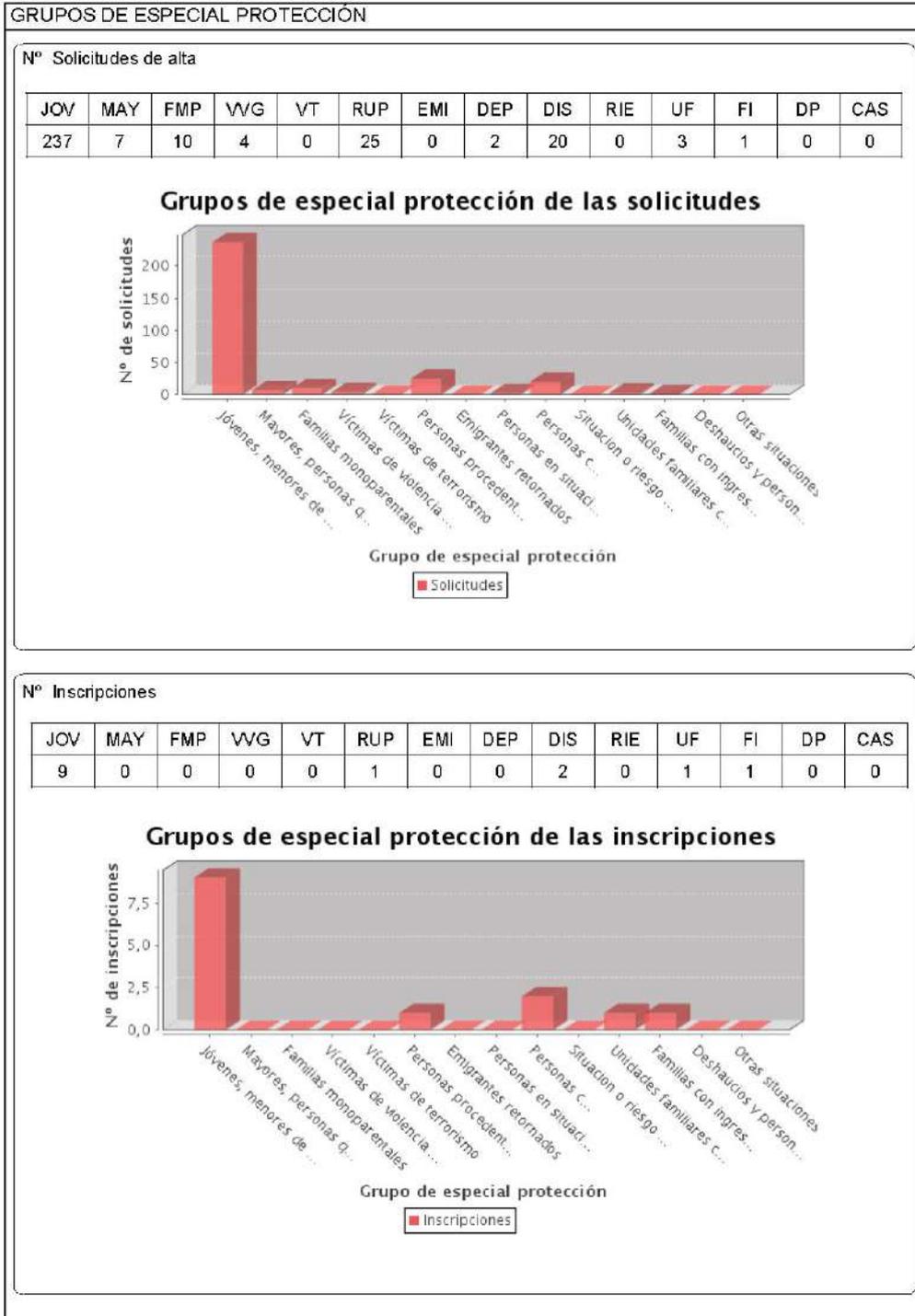
(\*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

Nivel de ingresos de las inscripciones



Fecha de realización de estadísticas: 24/05/2018

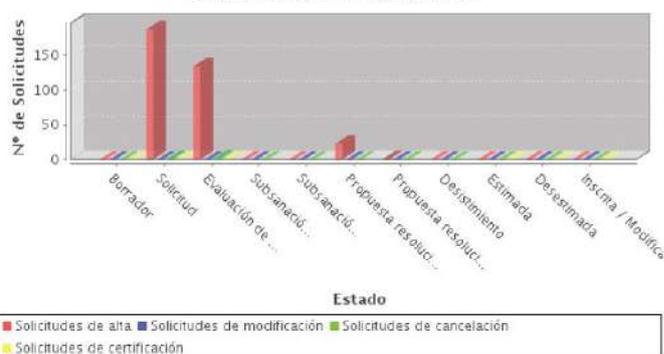
Página 2 de 5





CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN				
Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	186	0	1	0
03. Evaluación de la solicitud	133	0	2	0
04. Subsanación. Pendiente comunicación	0	0	0	-
05. Subsanación. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	23	0	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	1	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estimada	0	0	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	22	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>366</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

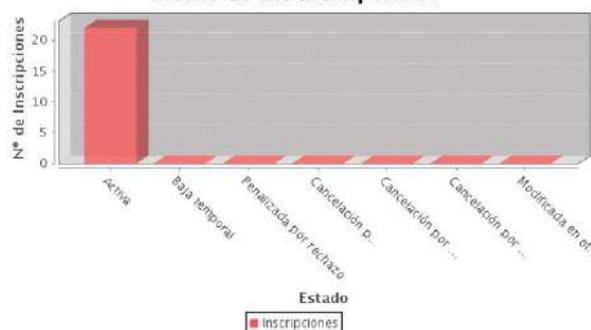
**Estado de las solicitudes**



**Inscripciones**

01. Activa	22
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	0
03. Cancelación por la administración	0
03. Cancelación por el usuario	0
Modificada en otro municipio	0
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>

**Estado de las inscripciones**



Fecha de realización de estadísticas: 24/05/2018

Página 5 de 5



## **ANEXO II.-- DATOS DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN A LOS SUELOS CON RESERVA DE VP.**



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUS-R1A**

<b>DENOMINACIÓN.-</b>	R1A	<b>AREA DE REPARTO R1</b>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO 0,219847</b>
<b>CLASE DE SUELO.-</b>	Suelo Urbanizable Sectorizad		
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Plan Parcial		
<b>USO DOMINANTE.-</b>	Residencial		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Pública		

**PROGRAMACIÓN.-** Desarrollo según demandas con arreglo a Plan de Etapas del Plan Parcial, condicionando su desarrollo a la consolidación del R1B en un 70%

<b>USOS E INTENSIDADES</b>		<b>M² MINIMO</b>	<b>M² MAX.</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	40% Max. de Edificación Adosada		15.000
<b>TERCIARIO</b>	Comercial-Talleres Artesanales	400	1.300

<b>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:</b> 150	<b>EDIFICABILIDAD TOTAL:</b> 15.456 M²
	<b>DENSIDAD:</b> 20,29 Viv/Ha.

<b>CESIONES.-</b> - Espacios libres de uso y D. Público.	7.400 M²
- Equipamientos	2.470 M²

**OBJETIVOS.-** Posibilizar el crecimiento del núcleo urbano principal, canalizándolo hacia el sur, enlazándolo con el núcleo de la estación de Castellar, en conexión con los sectores R1B y R1C.

- DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN.-**
- Disposición de un boulevard como elemento urbano de acercamiento entre los extremos del ámbito.
  - Ubicar el espacio libre de uso y dominio público en el extremo Sur donde la vegetación y topografía presentan características dignas de conservación, y las cesiones de educativo en conexión con los sectores contiguos.
  - Al menos el 50% de las viviendas deberán estar sujetas a algún régimen de protección oficial.
  - Aparcamientos 0,5 plaza/100 m² de Construcción.

- OBSERVACIONES.-**
- Altura máxima en viviendas dos plantas.(B+I)
  - Se incorporarán a las cesiones de SIPS, la antigua iglesia existente en el núcleo de la estación.

<b>RESUMEN.-</b>	
*Superficie	73.597 M².
* Índice Max. de Edificabilidad.-	0,21 M²/M².
* Superficie Edificable.-	15.456 M².
* Aprovechamiento	16.180 .
* Mínima cesión de aprovechamiento.-	1.618 M²UC

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUS-R1B**

<b>DENOMINACIÓN.-</b>	SUS-R1B	<b>AREA DE REPARTO R1</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO 0,219847</b>
<b>CLASE DE SUELO.-</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado		
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Plan Parcial		
<b>USO DOMINANTE.-</b>	Residencial		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Pública		

**PROGRAMACIÓN.-** Desarrollo según demandas con arreglo a Plan de Etapas del Plan Parcial, condicionando su desarrollo a la consolidación del R1C en un 70%

<b>USOS E INTENSIDADES</b>		<b>M<sup>2</sup> MINIMO</b>	<b>M<sup>2</sup> MAX.</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	40% Max. de Edificación Adosada		9.300
<b>TERCIARIO</b>	Comercial-Talleres Artesanales	200	500

**NºMAXIMO DE VIVIENDAS:** 93

**EDIFICABILIDAD TOTAL:** 9.505 M<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 21.14 Viv/Ha.

**CESIONES.-** - Espacios libres de uso y D. Público. 9.000 M<sup>2</sup>  
- Equipamientos 3.100 M<sup>2</sup>

**OBJETIVOS.-**

Posibilizar el crecimiento del núcleo urbano principal, canalizándolo hacia el sur, enlazándolo con el núcleo de la estación de Castellar, en conexión con los sectores R1A y R1C.

**DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN.-**

- Disposición de un bulvard como elemento urbano de acercamiento entre los extremos del ámbito.
- Ubicar las cesiones para el espacio libre de uso y dominio público así como para equipamiento comercial y educativo en el área central, al sur del sector posibilitando el enlace de las cesiones con los sectores contiguos.
- Al menos el 50% de las viviendas deberán estar sujetas a algún régimen de protección oficial.
- Aparcamientos 0,5 plaza/100m<sup>2</sup> de Construcc

**OBSERVACIONES.-**

- Altura máxima en viviendas dos plantas. (B+1)

**RESUMEN.-**

*Superficie	45.262 M <sup>2</sup> .
* Índice Max. de Edificabilidad.-	0,21 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> .
* Superficie Edificable.-	9.505 M <sup>2</sup> .
* Aprovechamiento	9.951 M <sup>2</sup> UC
* Mínima cesión de aprovechamiento	995 M <sup>2</sup> UC

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUS-R1C**

<b>DENOMINACIÓN.-</b>	SUS-R1C	<b>AREA DE REPARTO R1</b>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO 0,219847</b>
<b>CLASE DE SUELO.-</b>	Suelo Urbanizable Sectorizad		
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Plan Parcial		
<b>USO DOMINANTE.-</b>	Residencial		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO.-</b>	Pública		

**PROGRAMACIÓN.-** Desarrollo según demandas con arreglo a Plan de Etapas del Plan Parcial.

<b>USOS E INTENSIDADES</b>		<b>M<sup>2</sup>MINIMO</b>	<b>M<sup>2</sup> MAX.</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	40% Max. de Edificación Adosada		10.500
<b>TERCIARIO</b>	Comercial-Talleres Artesan-Asistencial	500	2.000

**NºMAXIMO DE VIVIENDAS:** 105

**EDIFICABILIDAD TOTAL:** 15.455 M<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 20,19 Viv/Ha.

**CESIONES.-** - Espacios libres de uso y D. Público. 5.240 M<sup>2</sup>  
- Equipamiento 1.800 M<sup>2</sup>

**OBJETIVOS.-**

Posibilizar el crecimiento del núcleo urbano principal, canalizándolo hacia el sur, enlazándolo con el núcleo de la estación de Castellar, en conexión con los sectores R1A y R1B.

**DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN.-**

- Disposición de un boulevard como elemento urbano de acercamiento entre los extremos del ámbito.
- Situación de los espacios libre y los equipamientos ocupando el borde este con la finalidad de que puedan enlazarse con los de R1B, así mismo se situaran equipamientos en el entorno del viejo cementerio.
- Al menos el 50% de las viviendas deberán estar sujetas a algún régimen de protección oficial.
- Aparcamiento 0,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

**OBSERVACIONES.-**

- Altura máxima en viviendas dos plantas.(B+1)
- Se incorporarán a las cesiones de SIPS, los terrenos ocupados por el cementerio.

**RESUMEN.-**

*Superficie	52.443 M <sup>2</sup> .
* Índice Max. de Edificabilidad.-	0,21 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> .
* Superficie Edificable.-	11.013 M <sup>2</sup> .
* Aprovechamiento.-	11.529 M <sup>2</sup> UC.
* Mínima Cesión de Aprovechamiento.-	1.153 M <sup>2</sup> UC.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA

Tabla 2: Actuaciones en Suelo Urbano.

ZONAS	CATEGORÍA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	DOTACIONAL	ESPACIO LIBRE
I. EDIFICACIÓN ORIGINARIA 1	CONSOLID.	RESID.	50.634 M2	0,76 M2/M2	36 V/HA	6.116 M2	12.072 M2
II. EDIFICACIÓN ORIGINARIA 2	CONSOLID.	RESID.	336.019 M2	0,42 M2/M2	42 V/HA	62.336 M2	30.720 M2
III. EDIFICACIÓN EXTENSIÓN Y ALMORAIMA	CONSOLID.	RESID.	158.139 M2	0,67 M2/M2	67 V/HA	14.493 M2	12.141 M2
IV. POLÍGONOS INDUSTRIALES ALMORAIMA	CONSOLID.	INDUSTR	68.979 M2	0,55 M2/M2	----	60 M2	3.963 M2
V. CASTILLO Y EXTR. CONSOL.	CONSOLID.	RESID.	15.020 M2	0,88 M2/M2	82 V/HA	2.576 M2	870 M2
VI. SUNC-1	NO CONS.	TERC.	36.520 M2	0,29 M2/M2	4 V/HA	9.382 M2	2.993 M2
VII. SUNC-2	NO CONS.	INDUSTR	20.729 M2	0,29 M2/M2	----	3.000 M2	A MATERIAL
VIII. EXTRAMUROS CASTILLO	NO CONS.	RESID.	81.002 M2	0,03 M2/M2	5 V/HA	LOS FIJARÁ EL P.E.	54.432 M2

Como suelos urbanizables se contienen tres sectores de uso residencial (R1A, R1B, R1C –ya ordenado–), un sector de uso terciario TH, la segunda unidad del sector ordenado de uso industrial I1 y un suelo no sectorizado de uso residencial SUNS1-CASTELLAR NORTE, resultante de una modificación puntual del PGOU redactada como desarrollo del "Protocolo de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Diputación de Cádiz y los Municipios de la Comarca de la Janda y Castellar" con objeto de satisfacer la demanda de viviendas a precio asequible, para lo que se establece una proporción mínima del 80% de VPO.

La regulación para el Suelo Urbanizable se encuentra en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en las fichas correspondientes de la Memoria, en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, así como en las innovaciones.

En la siguiente tabla se detallan las actuaciones en suelo urbanizable:

Tabla 3: Actuaciones en Suelo Urbanizable.

ZONAS	CATEG.	USO GLOBAL	SUP.	APROV. TOTAL	EDIFICAB. GLOBAL	DENSID. GLOBAL	DOTAC.	ESPACIO LIBRE	% VPO
IX. SUS-R1A	SECTOR	RESID.	73.597	16.180	0,21 M2/M2	20,29 V/ha	2.470	7.400	50%
X. SUS-R1B	SECTOR	RESID.	45.262	9.505	0,21 M2/M2	21,14 V/ha	3.100	9.000	50%
XI. SUO-R1C	ORDEN	RESID.	52.443	11.529	0,21 M2/M2	20,19 V/ha	1.800	5.240	50%
XII. SUS-TH	SECTOR	TERC.	120.000	37.673	0,3 M2/M2	----	30.000		----
XIII. SUO-I1	ORDEN.	INDUST.	6.873	3.301	0,48 M2/M2	----	1.372	Dentro de 1ª unidad PP urban.	----
XIV. SUNS1 CASTELLAR NORTE	NO SECTOR	RESID. (ORIENTATIVO)	84.247	A DETERM.	A DETERM.	30-50 V/ha (ORIENTATIVO)	55% TECHO EDIFIC. (ORIENTATIVO)	ART. 17 LOUA	(80% ORIENTATIVO) => 30%

## SUNS 1 CASTELLAR NORTE

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

#### II. CATEGORÍA DE SUELO

NO SECTORIZADO

#### III. USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL. Al menos el 80% del total de las unidades residenciales se destinarán a "viviendas sometidas a algún régimen de protección".

#### IV. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES

Actividades Económicas, en su categoría de "Industria y Almacenamiento"

#### V. USOS GLOBALES PERMITIDOS

Resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

#### VI. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del plan general de ordenación urbanística siempre que:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el plan de sectorización.
- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.
- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompañada a los ritmos de producción del espacio residencial. en este sentido el plan de sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.
- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que posibilite el acceso a este tipo de vivienda de amplios estratos de la población del núcleo.

#### VII. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Disposición en el interior del área, en la localización fijada en los planos de ordenación de la presente Innovación, de una dotación de sistemas generales de espacios libres.

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR 84.247 m<sup>2</sup> 4. LIM. MAX. EDIF. A determinar por el Plan de Sectorización
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL 5. LIM. MIN. EDIF USOS NO RESID. 15% EDIF MAX
3. PROPOCIÓN MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA 80% DEL N° VIV TOTAL
6. LIM. MAX. DENSIDAD 50 viv/Ha
7. LIM. MIN. DENSIDAD 30 viv/Ha

#### II. RESERVAS DOTACIONALES

- Superficie del Sistema General de Espacios Libres: 18.207 m<sup>2</sup>
- Reserva mínima de dotaciones locales y criterios de localización.
- La reserva mínima de dotaciones locales deberá cumplir el estándar de 55 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- La reserva local de espacios libres se localizará en la zona de protección del trazado ferroviario aportando continuidad al parque

lineal que formaliza, en el núcleo de población, el contacto con el ferrocarril.

### **III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Los establecidos en la memoria de ordenación de la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

La trama urbana a adoptar deberá resolver adecuadamente su permeabilidad y articulación con la del suelo urbano colindante promoviendo la continuidad, en el interior del ámbito, del viario de borde que discurre sensiblemente paralelo al trazado ferroviario.

### **IV. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Localización vinculante del Sistema General de Espacios Libres.
- Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad establecidas por la Ley 39/2003, de 15 de noviembre del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, así como las de la Ley de Carreteras 8/2001 de 12 de julio de la Junta de Andalucía.
- Deberá contemplar el Plan de sectorización, para el futuro desarrollo del ámbito la resolución de las afecciones que actualmente presenta, producidas por el paso de la línea de alta tensión de suministro del sistema hidráulico del Campo de Gibraltar y la red secundaria de riego de la Comunidad de Regantes de la Almoraima.

Será el Plan de Sectorización el que determinará el sistema de actuación.

## ANEXO III.-CARTOGRAFÍA.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
DE CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(CÁDIZ)



A.- Núcleo poblacional Castellar de la Frontera y Almoraima  
B.- Núcleo poblacional Castillo de Castellar

Leyenda:

- Parcela catastral urbana
  - Parcela catastral
  - Asentamientos urbanos\*
  - Término Municipal
- \* Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
ASENTAMIENTOS URBANOS

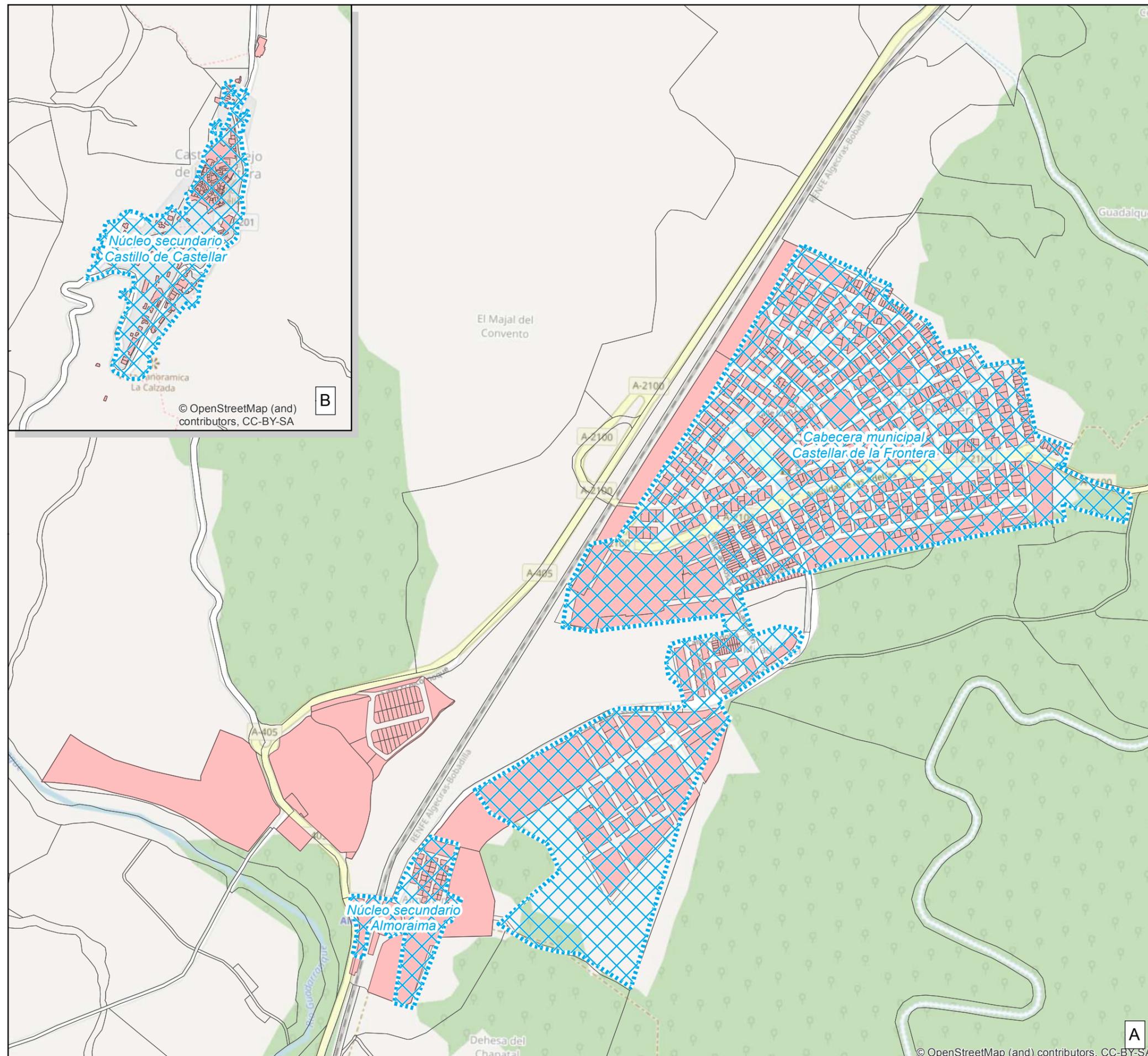
Plano: **LOCALIZACIÓN DE  
LOS ASENTAMIENTOS  
URBANOS**

Plano n.º:  
**01**

0 40 80 160 240 320 m.  
Escala 1:8.500 (A3)

Fecha:  
mayo 2018

Asistencia técnica:



Núcleo secundario  
Castillo de Castellar

Cabecera municipal  
Castellar de la Frontera

Núcleo secundario  
Almoraima

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
DE CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(CÁDIZ)



A.- Núcleo poblacional Castellar de la Frontera y Almoraima  
B.- Núcleo poblacional Castillo de Castellar

Leyenda:

Nº de viviendas por parcela catastral urbana

- 1
- 2 - 5
- 6 - 15
- 16 - 30
- 31 - 45

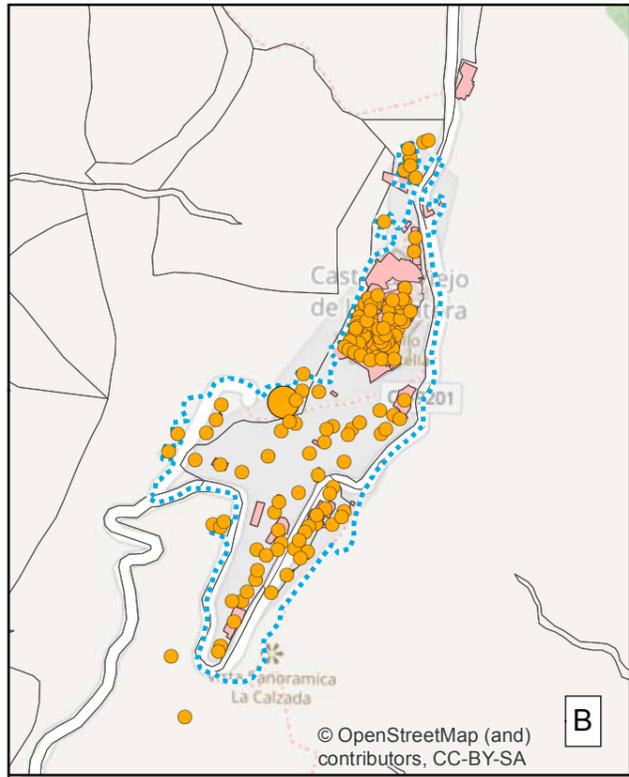
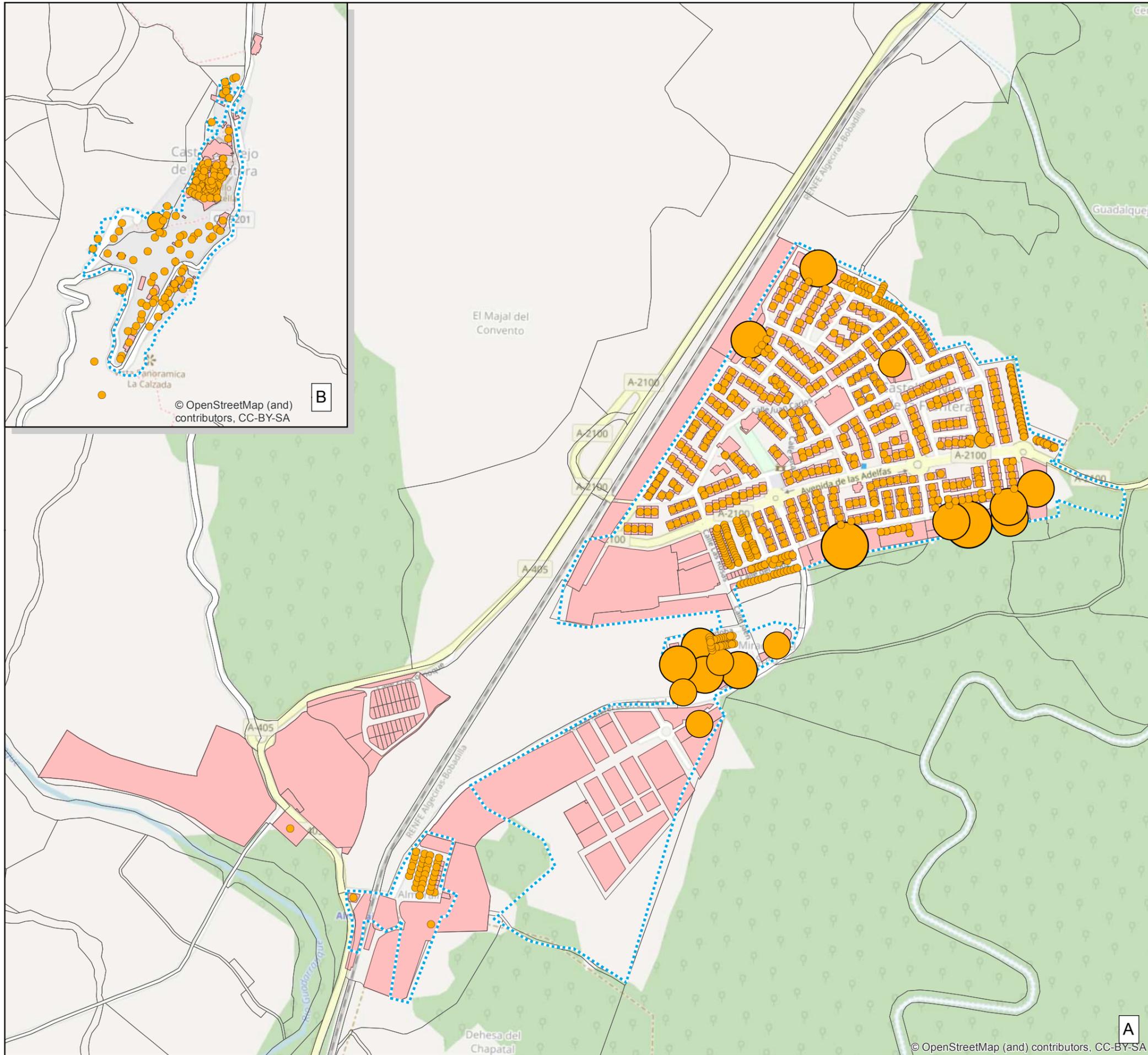
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral
- Asentamientos urbanos\*
- Término Municipal

\* Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Plano: <b>NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA</b>	Plano nº: <b>02</b>
 Escala 1:8.500 (A3)	Fecha: mayo 2018

Asistencia técnica:



A

B



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
DE CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(CÁDIZ)



A.- Núcleo poblacional Castellar de la Frontera y Almoraima  
B.- Núcleo poblacional Castillo de Castellar

Leyenda:

Fecha más antigua de los bienes inmuebles  
residenciales asociadas a la parcela

- 1841 - 1900
- 1901 - 1950
- 1951 - 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010
- 2011 - 2017

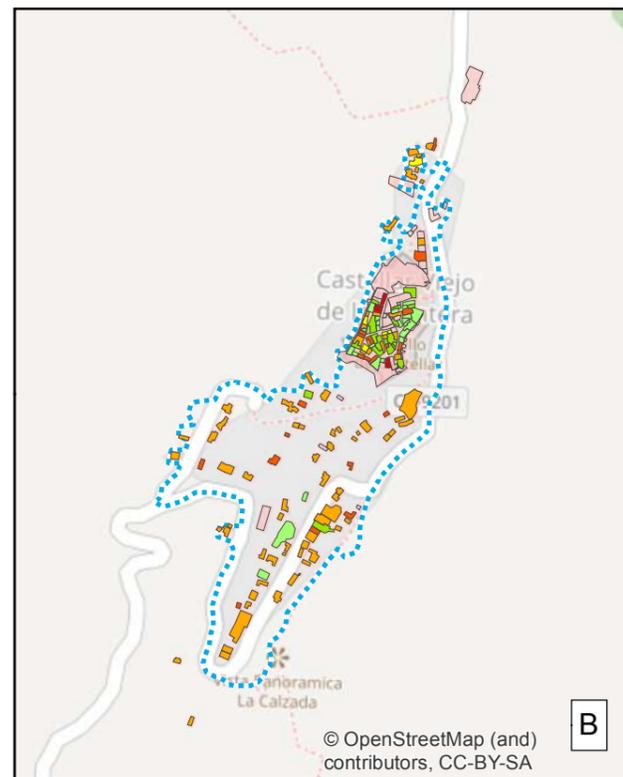
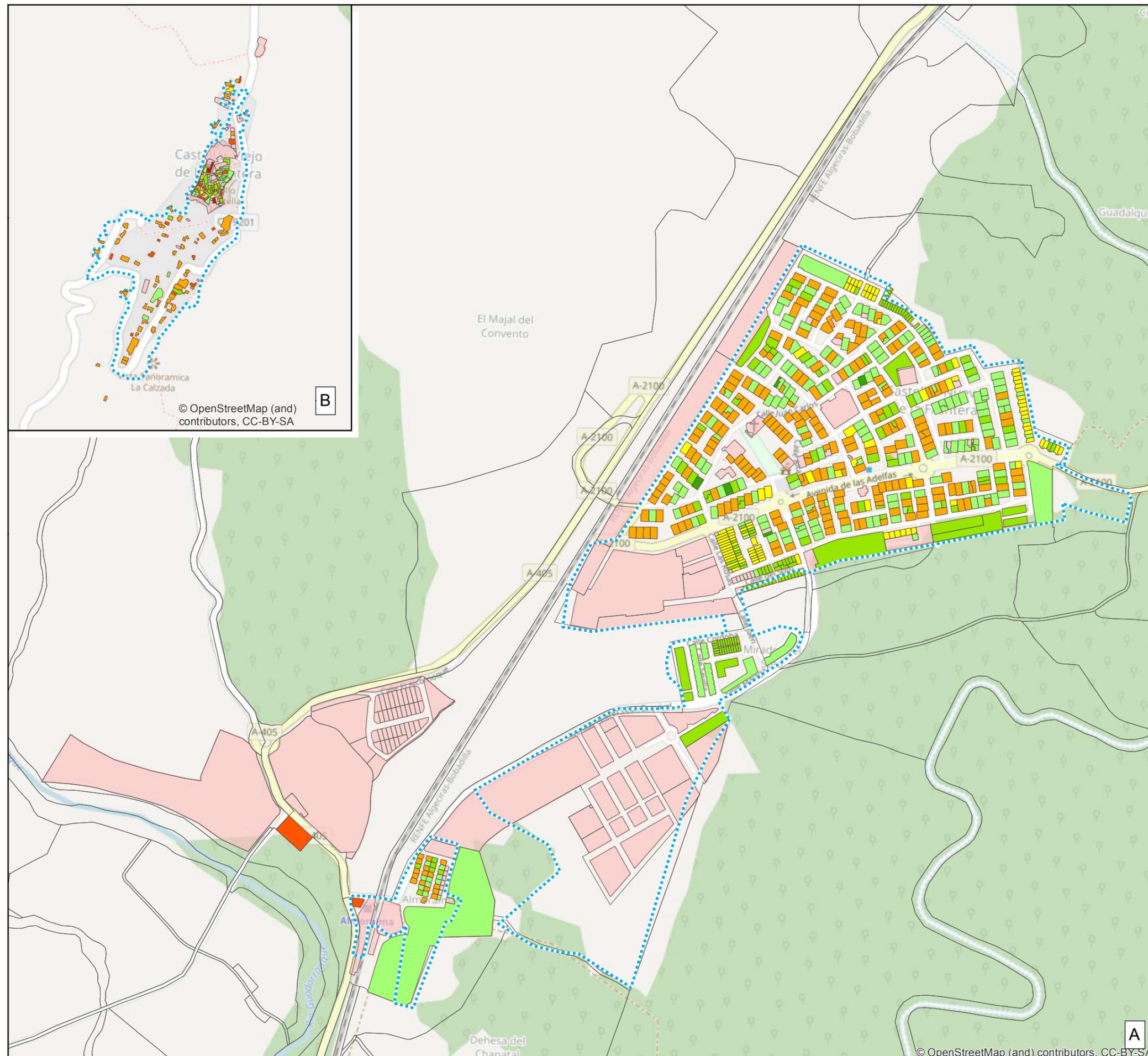
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral
- Asentamientos urbanos\*
- Término Municipal

\* Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Plano: <b>ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS POR PARCELA</b>	Plano n.º: <b>03</b>
 Escala 1:8.500 (A3)	Fecha: mayo 2018

Asistencia técnica:



A

© OpenStreetMap (and) contribuyentes, CC-BY-SA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
DE CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(CÁDIZ)



A.- Núcleo poblacional Castellar de la Frontera y Almoraima  
B.- Núcleo poblacional Castillo de Castellar

Leyenda:

Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela

- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

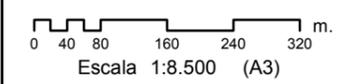
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral
- Asentamientos urbanos\*
- Término Municipal

\* Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
ESTADO DE LA VIVIENDA

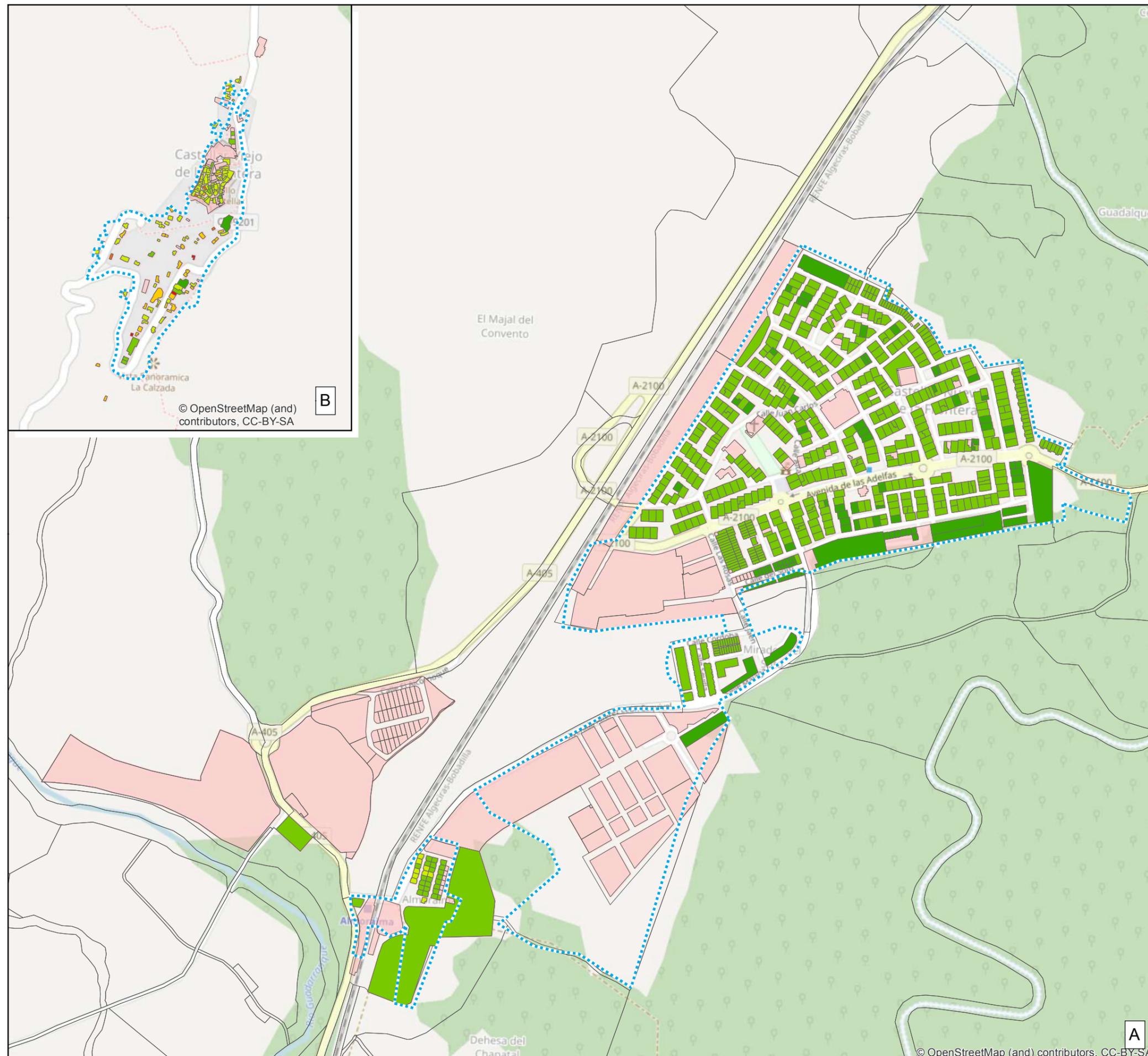
Plano: **CATEGORÍA PEOR DE LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES POR PARCELA**

Plano n.º:  
**04**



Fecha:  
mayo 2018

Asistencia técnica:

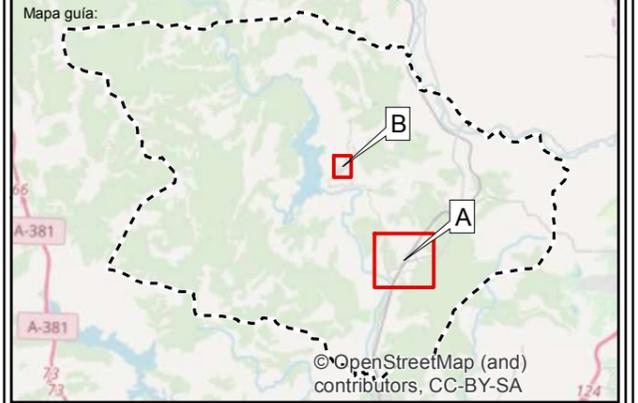


© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
DE CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(CÁDIZ)



A.- Núcleo poblacional Castellar de la Frontera y Almoraima  
B.- Núcleo poblacional Castillo de Castellar

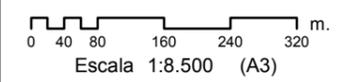
Leyenda:

- Sectores de suelo con reserva de VP
  - Parcela catastral urbana
  - Parcela catastral
  - Asentamientos urbanos\*
  - Término Municipal
- \* Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
PREVISIONES DEL  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

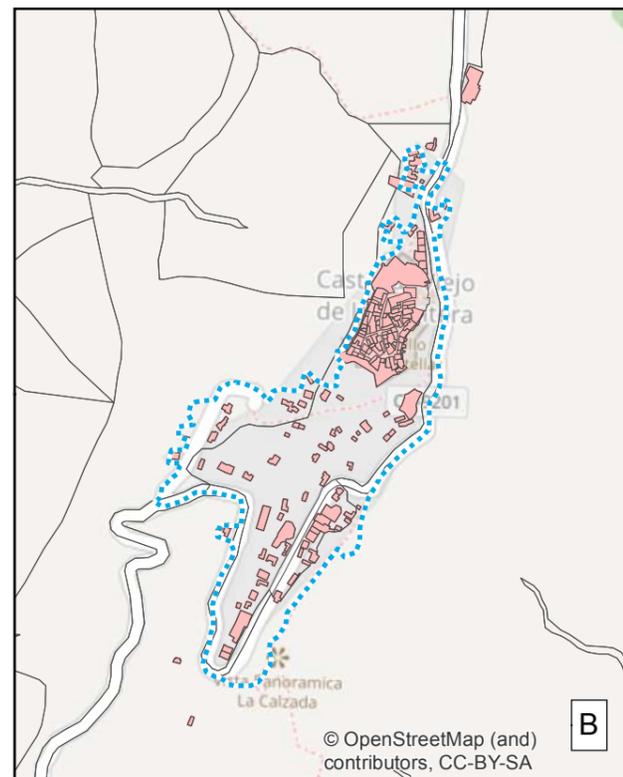
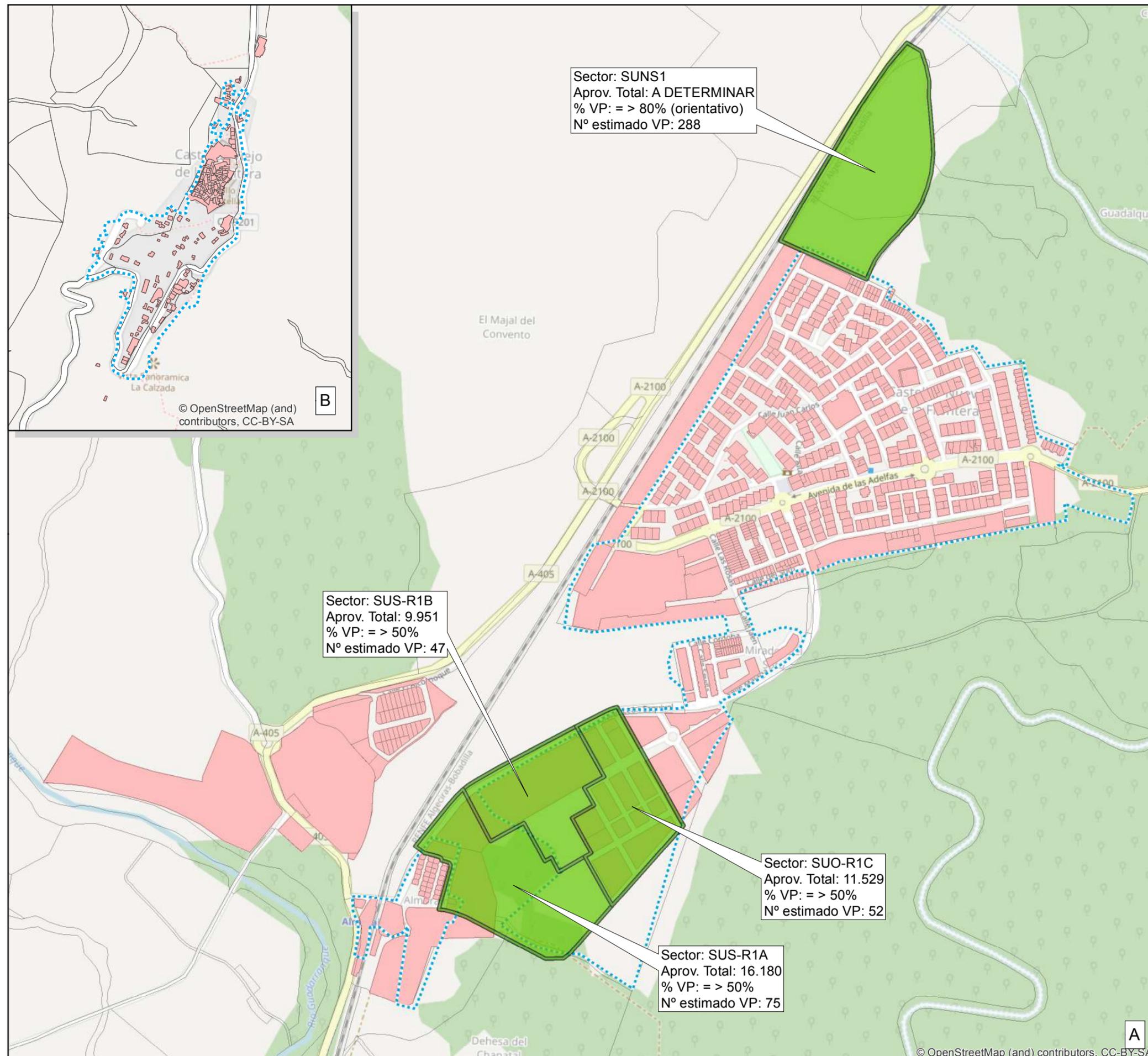
Plano:  
**SUELOS CON RESERVA  
DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Plano n.º:  
**05**



Fecha:  
mayo 2018

Asistencia técnica:



B

A