





## DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Ana Mañas Cuenca, Técnica Administración General

Raül Beltran Benages, sociólogo

## COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

[Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena, arquitecto

Antonio Ibáñez Pielfort, licenciado en derecho

José Manuel Cabrerizo Rentero, sociólogo

## OTRAS INTERVENCIONES

### Ayuntamiento de Castelló de la Plana

- Oficina de Vivienda
- Otros Servicios Técnicos Municipales

### Otros organismos, administraciones y entidades:

- Sociedad de Fomento Agrícola Castellonense, S.A. (FACSA)
- Servicio de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana. Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática
- Servicio Territorial de Turismo de Castellón. Consellería de Turismo
- Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Asuntos económicos y Transformación Digital

Castelló de la Plana, diciembre de 2.020



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

### DOCUMENTO I: AVANCE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO ..... 8

<b>O</b>	<b>OPORTUNIDAD Y CONCEPTOS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
O.1	MARCO NORMATIVO Y ESTRATÉGICO .....	9
O.1.1	MARCO NORMATIVO .....	9
O.1.2	MARCO ESTRATÉGICO.....	11
O.2	CONTENIDOS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA .....	13
O.2.1	FASE ANALÍTICA .....	13
O.2.2	FASE ESTRATÉGICA.....	13
O.2.3	FASE PROGRAMÁTICA.....	13
O.3	FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....	14
O.3.1	FUENTES DE INFORMACIÓN PROPIA .....	14
O.3.2	FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA .....	15
O.4	OTROS ELEMENTOS TRANSVERSALES AL PLAN.....	18
O.4.1	EL SIG COMO HERRAMIENTA.....	18
O.4.2	METODOLOGÍA ANALÍTICA: CONCEPTOS, DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA PARA LA GEORREFERENCIACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES .....	20
O.4.3	TRANSVERSALIDAD DE GÉNERO .....	31
<b>A</b>	<b>ANÁLISIS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>33</b>
A.1	SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE.....	33
A.1.1	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN ESPAÑA, COMUNITAT VALENCIANA, PROVINCIAS Y TM CASTELLÓ 2010-2019 .....	33
A.1.2	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD EN EL TM CASTELLÓ 2010-2019 .....	34
A.1.3	EVOLUCIÓN DE OTROS INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS Y DE POBLACIÓN RESIDENTE DEL TM CASTELLÓ 2010-2019 .....	35
A.1.4	EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DEL TM DE CASTELLÓ 2015-2019 .....	36
A.1.5	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DEL TM DE CASTELLÓ POR SEXO, GRANDES GRUPOS DE EDAD Y NACIONALIDAD A 1 DE ENERO DE 2019 .....	37
A.1.6	PROYECCIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE Y HOGARES POR TAMAÑO MEDIO DE HOGAR DEL INE EN EL TM DE CASTELLÓ 2019-2029.....	39
A.1.7	DISTRIBUCIÓN DE LAS PERSONAS RESIDENTES Y AGRUPACIÓN EN HOGARES POR DISTRITOS ADMINISTRATIVOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM DE CASTELLÓ A 1 DE ENERO DE 2020 .....	40
A.1.8	CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES DEL TM CASTELLÓ SEGÚN EL ATLAS DE RENTAS DEL INE .....	41
A.1.9	PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y EN EL ACCESO AL MERCADO DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL REGISTRO DE ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA 2018-2020 .....	42
A.1.10	PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL A TRAVÉS DEL REGISTRO DE ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LOS CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 2018-2020 .....	43
A.2	SOBRE LA DEMANDA DE VIVIENDA .....	46
A.2.1	DEMANDA DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA .....	48
A.2.2	ENCUESTA ONLINE ABIERTA SOBRE DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA .....	51
A.3	SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	53
A.3.1	CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS .....	53
A.3.2	CARACTERIZACIÓN POR RÉGIMEN DE TENENCIA.....	58
A.3.3	CARACTERIZACIÓN POR TITULARIDAD .....	65
A.3.4	CARACTERIZACIÓN POR TIPO DE USO Y SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL .....	67
A.3.5	ANÁLISIS DE ÁREAS VULNERABLES E IDENTIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA .....	74



A.4	INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA Y OTROS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN .....	83
A.4.1	INVENTARIO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.....	83
A.4.2	VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EXISTENTES.....	83
A.4.3	RECURSOS INTEGRANTES DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICO DE SUELO.....	84
A.4.4	RELACIÓN DE BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR .....	84
A.5	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA.....	86
A.5.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL .....	86
A.5.2	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	88
A.6	ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE .....	91
A.6.1	LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO.....	91
A.6.2	EXTRACTO LICENCIAS DE OCUPACIÓN.....	92
A.6.3	SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICES DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA.....	92
A.7	ANÁLISIS DAFO .....	93
A.7.1	AMENAZAS.....	93
A.7.2	OPORTUNIDADES.....	93
A.7.3	DEBILIDADES .....	94
A.7.4	FORTALEZAS.....	94
A.8	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO .....	94
A.8.1	LAS PERSONAS Y LOS HOGARES EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA .....	94
A.8.2	POBLACIÓN: EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICAS .....	94
A.8.3	HOGARES: PROYECCIÓN Y CUALIFICACIÓN .....	95
A.8.4	DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ (LIBRE Y PROTEGIDA) .....	96

A.8.5	CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO .....	97
A.8.6	RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO.....	98
A.8.7	LA DESHABITACIÓN DE LAS VIVIENDAS .....	98
A.8.8	INCIDENCIA DE LOS ALQUILERES PARA USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ .....	99
A.8.9	VULNERABILIDAD E INFRAVIVIENDA .....	101
A.8.10	IDENTIFICACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL .....	101
A.8.11	VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	101
A.8.12	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO .....	102
A.8.13	EL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR .....	103
A.8.14	INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN EL PEV .....	103
A.8.15	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PEV.....	104
A.8.16	OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.....	104

**DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN ..... 106**

<b>B</b>	<b>OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS RELACIONADOS CON LAS CUESTIONES DETECTADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>107</b>
B.1	OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	107
B.1.1	LEY 2/2017 DE 3 DE FEBRERO DE LA GENERALITAT, POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....	107
B.1.2	DECRETO LEY 6/2020, DE 5 DE JUNIO, DEL CONSELL, PARA LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA COMUNITAT VALENCIANA MEDIANTE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO .107	
B.1.3	LEY 1/2019 DE 5 DE FEBRERO QUE MODIFICA LA LEY 5/2014 DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA .....	108
B.2	OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DERIVADOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA DE VIVIENDA DE ESCALA SUPERIOR A LA MUNICIPAL.....	109



B.2.1	LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019 .....	109	B.6.1	VINCULADOS A OG 1: GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA .....	125
B.2.2	PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.2020-2030.....	113	B.6.2	VINCULADOS A OG 2: REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL .....	125
B.2.3	LIBRO BLANCO DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA DE 2018 .....	114	B.6.3	VINCULADOS A OG 3 MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE.....	125
B.2.4	DECRETO 1/2011 DEL CONSELL DE 13 DE ENERO POR EL QUE SE APRUEBA LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. ....	115	<b>C</b>	<b>PROGRAMAS DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>126</b>
B.3	COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA: ACORD DE FADRELL Y OBJETIVOS DE LA CONCEJALÍA DE VIVIENDA .....	118	C.1	PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS .....	126
B.3.1	ACORD DE FADRELL .....	118	C.1.1	DESCRIPCIÓN .....	126
B.3.2	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ONU .....	119	C.1.2	BENEFICIARIOS.....	126
B.4	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS CUESTIONES DETECTADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	121	C.1.3	FINANCIACIÓN .....	126
B.4.1	NECESIDAD DE VIVIENDA Y MEDIDAS HABITACIONALES.....	121	C.1.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	126
B.4.2	FOMENTO DEL ALQUILER.....	121	C.1.5	OBJETIVO PREVISTO .....	126
B.4.3	EL PRECIO DE LA VIVIENDA .....	121	C.1.6	GESTIÓN.....	126
B.4.4	NECESIDAD DE VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL .....	121	C.1.7	PROCEDIMIENTO .....	126
B.4.5	FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS .....	122	C.2	REGISTRO DE SOLARES: ESTUDIO PREVIO PARA SU PUESTA EN FUNCIONAMIENTO .....	127
B.4.6	ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	122	C.2.1	DESCRIPCIÓN .....	127
B.4.7	REHABILITACIÓN .....	122	C.2.2	BENEFICIARIOS.....	127
B.4.8	EXCLUSIÓN RESIDENCIAL .....	122	C.2.3	FINANCIACIÓN .....	127
B.4.9	REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR .....	123	C.2.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	127
B.4.10	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.....	123	C.2.5	OBJETIVO PREVISTO .....	127
B.5	ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS GENERALES.....	123	C.2.6	GESTIÓN.....	127
B.5.1	GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA ....	123	C.2.7	PROCEDIMIENTO .....	127
B.5.2	REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL .....	123	C.3	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO: PUESTA EN FUNCIONAMIENTO .....	128
B.5.3	MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE .....	124	C.3.1	DESCRIPCIÓN .....	128
B.6	ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	125	C.3.2	BENEFICIARIOS.....	128
			C.3.3	FINANCIACIÓN .....	128
			C.3.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	128
			C.3.5	OBJETIVO PREVISTO .....	128



C.3.6	GESTIÓN .....	128	C.7.2	BENEFICIARIOS.....	132
C.3.7	PROCEDIMIENTO.....	128	C.7.3	FINANCIACIÓN .....	132
C.4	AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA .....	129	C.7.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	132
C.4.1	DESCRIPCIÓN .....	129	C.7.5	OBJETIVO PREVISTO .....	132
C.4.2	BENEFICIARIOS .....	129	C.7.6	GESTIÓN.....	132
C.4.3	FINANCIACIÓN .....	129	C.7.7	PROCEDIMIENTO .....	132
C.4.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	129	C.8	AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN ALQUILER .....	133
C.4.5	OBJETIVO PREVISTO .....	129	C.8.1	DESCRIPCIÓN .....	133
C.4.6	GESTIÓN .....	129	C.8.2	BENEFICIARIOS.....	133
C.4.7	PROCEDIMIENTO.....	129	C.8.3	FINANCIACIÓN .....	133
C.5	APOYO Y PROMOCIÓN DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS Y COMUNITARIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA (COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO, COHOUSING Y MASOVERÍA URBANA).....	130	C.8.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	133
C.5.1	DESCRIPCIÓN .....	130	C.8.5	OBJETIVO PREVISTO .....	133
C.5.2	BENEFICIARIOS .....	130	C.8.6	GESTIÓN.....	133
C.5.3	FINANCIACIÓN .....	130	C.8.7	PROCEDIMIENTO .....	133
C.5.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	130	C.9	AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS .....	134
C.5.5	OBJETIVO PREVISTO .....	130	C.9.1	DESCRIPCIÓN .....	134
C.5.6	GESTIÓN .....	130	C.9.2	BENEFICIARIOS.....	134
C.5.7	PROCEDIMIENTO.....	130	C.9.3	FINANCIACIÓN .....	134
C.6	MAPA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	131	C.9.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	134
C.6.1	DESCRIPCIÓN .....	131	C.9.5	OBJETIVO PREVISTO .....	134
C.6.2	BENEFICIARIOS.....	131	C.9.6	GESTIÓN.....	134
C.6.3	FINANCIACIÓN .....	131	C.9.7	PROCEDIMIENTO .....	134
C.6.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	131	C.10	MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS .....	135
C.6.5	OBJETIVO PREVISTO .....	131	C.10.1	DESCRIPCIÓN .....	135
C.6.6	GESTIÓN .....	131	C.10.2	BENEFICIARIOS.....	135
C.6.7	PROCEDIMIENTO.....	131	C.10.3	FINANCIACIÓN .....	135
C.7	REGULACIÓN MUNICIPAL DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.....	132	C.10.4	PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....	135
C.7.1	DESCRIPCIÓN .....	132	C.10.5	OBJETIVO PREVISTO .....	135
			C.10.6	GESTIÓN.....	135



C.10.7 PROCEDIMIENTO.....	135
C.11 ACTUACIONES DE ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA .....	136
C.11.1 DESCRIPCIÓN .....	136
C.11.2 BENEFICIARIOS.....	136
C.11.3 FINANCIACIÓN .....	136
C.11.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	136
C.11.5 OBJETIVO PREVISTO.....	136
C.11.6 GESTIÓN .....	136
C.11.7 PROCEDIMIENTO.....	136
C.12 ACTUACIONES DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS: INSTALACIÓN DE ASCENSORES .....	137
C.12.1 DESCRIPCIÓN .....	137
C.12.2 BENEFICIARIOS.....	137
C.12.3 FINANCIACIÓN .....	137
C.12.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	137
C.12.5 OBJETIVO PREVISTO.....	137
C.12.6 GESTIÓN .....	137
C.12.7 PROCEDIMIENTO.....	137
C.13 ALINEACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL PLAN .....	138
<b>D IMPACTO PRESUPUESTARIO ASOCIADO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>139</b>
D.1 CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL PLAN .....	139
D.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS PRESUPUESTARIAS .....	140
D.3.1 ACCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.....	140
D.3.2 ACCIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN .....	142
<b>E GESTIÓN, EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL     PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA .....</b>	<b>145</b>
E.1 GESTIÓN Y COORDINACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN ...	145

E.1.1 EJECUCIÓN PÚBLICA .....	145
E.1.2 EJECUCIÓN PRIVADA .....	145
E.1.3 EJECUCIÓN CONCERTADA, COLABORACIÓN PÚBLICO-CIUDADANA	145
E.2 SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN.....	145
E.2.1 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PEV .....	145
E.3 INDICADORES DEL PLAN SOBRE SECCIONES CENSALES Y DISTRITOS .....	146
E.3.1 INDICADORES GENERALES DEL PLAN .....	146
E.3.2 INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLAN .....	148

**DOCUMENTO III: MAPAS DE INFORMACIÓN ..... 149**

<b>01 ÁREA ESTADÍSTICA, NÚMERO DE HOGARES .....</b>	<b>150</b>
<b>01 SECCIÓN CENSAL, NÚMERO DE HOGARES .....</b>	<b>151</b>
<b>02 ÁREA ESTADÍSTICA, RENTA MEDIA HOGARES.....</b>	<b>152</b>
<b>02 SECCIÓN CENSAL, RENTA MEDIA HOGARES .....</b>	<b>153</b>
<b>03 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA ANTIGÜEDAD .....</b>	<b>154</b>
<b>03 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA ANTIGÜEDAD .....</b>	<b>155</b>
<b>04 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA EN MAL ESTADO .....</b>	<b>156</b>
<b>04 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA EN MAL ESTADO.....</b>	<b>157</b>
<b>05 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA EN ALQUILER .....</b>	<b>158</b>
<b>05 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA EN ALQUILER.....</b>	<b>159</b>
<b>06 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA VACÍA .....</b>	<b>160</b>
<b>06 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA VACÍA.....</b>	<b>161</b>
<b>07 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA TURÍSTICA .....</b>	<b>162</b>
<b>07 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA TURÍSTICA .....</b>	<b>163</b>
<b>08 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA PERSONAS JURÍDICAS.....</b>	<b>164</b>
<b>08 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA PERSONAS JURÍDICAS .....</b>	<b>165</b>



# DOCUMENTO I: AVANCE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



## O OPORTUNIDAD Y CONCEPTOS GENERALES

### O.1 MARCO NORMATIVO Y ESTRATÉGICO

#### O.1.1 MARCO NORMATIVO

La **Ley 2/2017 de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana**, tiene como objeto la regulación del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada, incluyendo entre sus determinaciones:

- La competencia de la Generalitat y de las entidades locales en materia de vivienda.
- Las medidas de intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios.
- Las medidas de intervención y de fomento para promover el uso social de la vivienda.
- Las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia de vivienda.
- La igualdad en el acceso y ocupación a la vivienda.

Como consecuencia de un recurso de constitucionalidad promovido por la presidencia del gobierno de España contra dicha Ley, el Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 28 de noviembre de 2017, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 5425-2017, contra los arts. 5.3 (letra b); 6.1, en la medida en que establece la acción pública frente a los a los órganos jurisdiccionales; Los artículos 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, y 23, en relación exclusivamente con el suministro de gas y electricidad (apartados 3 y 5); Los artículos 30; 31 y 33 (apartado 2 y apartado 3, letras b y g); Y el Anexo I y Anexo II.

En dicho recurso se invoca por el presidente del Gobierno el art. 161.2 de la Constitución, lo que produce la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso –8 de noviembre de 2017–, para las partes del proceso, y desde la publicación del correspondiente edicto en el “Boletín Oficial del Estado” para los terceros (“B.O.E.” 4 diciembre).

Mediante Auto de 20 marzo de 2018, el Tribunal Constitucional acordó levantar la suspensión de los arts. 5.3 (letra b), 6.1, en la medida en que establece la acción pública frente a los órganos jurisdiccionales, 14, 15, 16, 18, 19, 23, en relación exclusivamente

con el suministro de gas y electricidad (apartados 3 y 5), 30, 31, 33 [apartado 2 y apartado 3, letras b) y g)]; anexo I y anexo II. Sin embargo, se acuerda mantener la suspensión de los arts. 12 y 13 (“B.O.E.” 28 marzo de 2018, Recurso de inconstitucionalidad n.º 5425-2017)

El artículo 2.1 de la **Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana**, titulado “El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada”, establece que las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de residencia de un año, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.

Para ello, según el mencionado artículo, las entidades locales garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada ley. Es por ello que la planificación en materia de vivienda de ámbito local, debe realizarse de conformidad con los principios y el marco normativo que establece la Ley 2/2017.

La Ley no establece una regulación en abstracto del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sino que incorpora una serie de herramientas e instrumentos para intervenir sobre el mercado inmobiliario o paliar situaciones no deseada del uso de determinados bienes inmuebles, que por su naturaleza deben cumplir la función social que la Constitución determina para los mismos. Para ello se definen una serie de actuaciones y medidas que deberán inspirar o servir de base para el desarrollo de las distintas estrategias a desarrollar en materia de vivienda en los distintos ámbitos administrativos competentes en la materia.

Sobre la base de dicha premisa normativa debe, por tanto, redactarse el PEV de Castelló de la Plana.

Por otro lado, recientemente se ha aprobado el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, el cual fue publicado en el en DOCV núm. 8832BIS de 11 de junio de 2020.

Dicha norma, con rango de Ley, pretende dar respuesta a nuevas situaciones con carácter urgente e inmediato imprimiendo un nuevo impulso al derecho de adquisición preferente de la Administración, de forma que con el ejercicio del mismo se convierta en una realidad la existencia de un parque público de vivienda que, del mismo modo



que ocurre en otros países, contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda.

Dicha norma viene a regular los derechos de adquisición preferente de la Generalitat sobre las viviendas de protección pública, clarificando algunos aspectos procedimentales de la legislación anterior.

Y así, con la finalidad de dotar a la ciudadanía de una red de viviendas públicas con vocación de permanencia, se introduce por primera vez la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanto y retracto, lo que supone la incorporación de estas viviendas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. De esta manera se pretenden corregir las ineficiencias derivadas de los regímenes de protección temporal o de los diversos instrumentos de ayudas públicas para la adquisición de viviendas en el mercado libre, dado que no han resultado adecuados para la construcción de un parque público de viviendas, según manifiesta la propia Exposición de Motivos de la norma.

Se apuesta también por la descentralización de las políticas públicas en materia de vivienda, invitando a los municipios a establecer un sistema de colaboración y apoyo mutuo a fin de llevar a término las actuaciones necesarias para asegurar el acceso a una vivienda a las familias y personas con recursos limitados respetando, en todo caso, la autonomía municipal. Esta descentralización se concreta en el establecimiento de mecanismos para que los municipios aumenten su parque público de vivienda mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como la posibilidad de que la Generalitat pueda ceder a estos temporalmente el uso de las viviendas de su titularidad.

Estos aspectos tendrán su importancia de cara a las medidas a incluir en el programa de actuación del presente Plan.

También se regula el derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat en las transmisiones de viviendas adquiridas mediante procesos de realización patrimonial para el pago de deudas hipotecarias o en las transmisiones relativas a grandes operaciones inmobiliarias. El ejercicio de los derechos de adquisición preferente en las antedichas transmisiones se limita a las viviendas ubicadas en las áreas de necesidad de vivienda (ANHA) que sean declaradas por la Generalitat en un plazo de seis meses y mientras tanto se aplicará de forma transitoria lo establecido en la Resolución de 15 de abril de 2019, de la Presidencia de la Generalitat, sobre la asignación de la línea específica del fondo de cooperación municipal para la lucha contra el despoblamiento de los municipios de la Comunitat Valenciana, y en el informe de necesidad de vivienda

en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

En dichos documentos la ciudad de Castelló se encuentra incluida en esas áreas de necesidad de vivienda, por lo que esta nueva regulación deberá ser tenida en cuenta en la formulación del presente plan.

De igual manera, también deberá adecuarse y tener en cuenta, los preceptos y determinaciones contenidos en la **Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana**.

Dicha Ley tiene por objeto, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, así como las actuaciones administrativas en materia de vivienda, alcanzando su ámbito de aplicación el régimen de transmisión, uso y aprovechamiento así como las actuaciones con protección pública en materia de vivienda.

La Ley define el concepto de vivienda y establece condiciones de calidad en las mismas, su entorno y emplazamiento, regula las fianzas de arrendamientos y se establecen una serie de normas sobre el uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda. También se define el marco competencial de la Generalitat en materia de vivienda, y el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y demás actuaciones protegidas, las actuaciones específicas de integración social y por último el régimen sancionador en materia de vivienda.

La **Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana**, ha sido recientemente modificada por la **Ley 1/2019 de 5 de febrero**. Dicha Ley recoge las determinaciones que la ordenación urbanística debe incorporar en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección pública con la finalidad de satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda, estableciendo las reservas que han de incluirse para este tipo de viviendas en el planeamiento urbanístico.

De igual manera la mencionada Ley urbanística regula una serie de instituciones como los Patrimonios Públicos de Suelo o los Registros de Solares y Edificios a Rehabilitar, cuyo contenido tiene una directa relación con las políticas o estrategias en materia de vivienda que vayan a acometerse en cualquier localidad, y que se abordarán en el



presente documento.

El Plan Estratégico de Vivienda de Castelló de la Plana no puede ser ajeno al funcionamiento de dichos instrumentos, que deberán ser objeto de análisis y servir de base también para la implementación de las líneas de trabajo, estrategias o programas a desarrollar.

### **O.1.2 MARCO ESTRATÉGICO**

**El Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunidad Valenciana 20-30**, se aprueba en julio de 2020 y supone por primera vez el establecimiento de una estrategia de vivienda en la Comunitat Valenciana a largo plazo, ya que el mismo tiene carácter decenal. Dicho plan, entre otras cosas, entiende el derecho a la vivienda como inseparable del derecho a la ciudad, de manera que trasciende los límites habituales de los planes de vivienda y postula el derecho a un hábitat.

El Plan propone un nuevo modelo de gobernanza basado en la municipalización de la gestión directa de la política de vivienda, con apoyo y bajo la coordinación de la Generalitat, y pretende duplicar el parque de vivienda de interés social. Este parque es aquel que reúne las viviendas autonómicas, de carácter local y del tercer sector y alcanzar las 32.000 viviendas. También se propone el Plan un Pacto de Transición Verde y Circular en el Hábitat por medio del cual se reduzca el consumo de energía, agua y materias primas, se eliminen los residuos y se favorezca la reutilización.

El Plan realiza un detallado diagnóstico de la situación de la vivienda en la Comunitat Valenciana, basado en tres epígrafes fundamentales: Emergencia Habitacional, Viviendas con fines sociales y Vivienda libre.

Dentro del apartado de emergencia habitacional se diagnostica la situación de las personas sin vivienda (sinhogarismo, personas acogidas en casa de sus padres o similar) y las ejecuciones hipotecarias y lanzamientos, tantos derivados de ejecuciones hipotecarias como de impago de la renta del alquiler.

En el segundo epígrafe se analiza la oferta de vivienda pública autonómica, tanto del parque público de la Generalitat como de aquellas otras titularidades de Evha, así como la demanda de vivienda pública (potencial y registrada) y las áreas con necesidad de vivienda. (ANHA).

En el tercer epígrafe se aborda el diagnóstico de la vivienda libre tanto en lo que tiene que ver con la producción de vivienda como en la asequibilidad de la misma, analizando

la evolución de los precios, el coste de alojarse y las situaciones de frío y pobreza energética.

Todas las cuestiones relativa al diagnóstico de la demanda de vivienda están basadas en el “Estudio de las necesidades y demanda de vivienda” ENDV-CV 2017-2020. El objeto de este estudio es analizar la demanda de vivienda de los hogares residentes en la Comunitat Valenciana. Tiene como referente los estudios realizados sobre demanda en los años 2003 y 2007, 2009 y 2011. El trabajo está basado en una encuesta realizada durante los meses de diciembre a febrero de 2016 a 2017.

Por otro lado, la información se encuentra desagregada por provincias y por áreas estadísticas entre las que se incluyen un gran número de municipios, por lo que si bien pueden servir para realizar un diagnóstico de la situación no nos permite realizar proyecciones o estimaciones para la ciudad de Castelló, por lo que deberemos acudir a otras fuentes para tener datos de calidad en la escala local.

En lo que se refiere al aspecto programático del Plan se asienta en la identificación de cuatro retos fundamentales, cuatro desafíos que, por su envergadura y urgencia aglutinan las líneas prioritarias del conjunto de las actuaciones previstas. Estos cuatro retos son:

1. Implantar una nueva gobernanza. 100% del territorio con interlocución de proximidad
2. Duplicar el parque de viviendas con fines sociales: 32.000 en 2030
3. Fomentar el hábitat resiliente. Rehabilitación de 150.000 viviendas y regeneración de sus entornos
4. Transición ecológica y descarbonización. Reducir el consumo de recursos y tender al residuo cero.

Para dar respuesta a los retos el Plan establece una batería de hasta 132 actuaciones que se encuentran ordenadas en cuatro ejes estratégicos:

- INTEGRAR Derechos por el hábitat
- SUMAR Provisión de hábitat
- MEJORAR Cualificación del hábitat
- NUEVA GOBERNANZA

Para cada uno de ellos se fijan tres objetivos, y dado que la Gobernanza es transversal



el Plan consta de nueve objetivos operativos y de tres transversales.

En el ámbito estratégico, hemos de señalar también la **Agenda Urbana Española 2019**, que se concibe como un documento, sin carácter normativo, que busca orientar el sentido de las políticas urbanas sostenibles con objetivos sociales, ambientales y económicos. Pretende ser un instrumento al servicio de todas las administraciones públicas en el marco de sus respectivas competencias y principalmente de los Ayuntamientos.

El objetivo fundamental que persigue la Agenda, en materia de vivienda, es lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes. Para ello la Agenda establece unos objetivos específicos acompañados de una batería de medidas o líneas de actuación.

También debe traerse a colación el **Libro Blanco de la Vivienda de la Comunidad Valenciana**, cuya primera edición es de junio de 2018, y que ha sido promovido y elaborado en virtud del convenio suscrito entre la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y el Instituto Valenciano de la Edificación.

El Libro Blanco de la Vivienda establece las líneas directrices de la futura política de vivienda de la Generalitat Valenciana, configurándose como un plan estructural y estratégico de largo recorrido, que incluye entre sus determinaciones: recomendaciones relativas a la creación de organismos e instituciones estables dotadas de capacidad de gestión en cuestiones concretas involucradas en la política de vivienda, intervención en el parque de vivienda y medidas sociales y financieras. En definitiva, un amplio abanico de maneras de abordar el problema de la vivienda en la sociedad actual, que pretende entenderse como un todo.

Según establece el Libro Blanco de la Vivienda, el mismo contiene las líneas generales de acción de la política autonómica de vivienda, que deberán llevarse a cabo bajo la estructura de un plan marco estatal y que deberá delegar la gestión directa en manos de la administración más cercana al ciudadano, siendo esta la local, por lo que se desarrollan las competencias autonómicas con una clara vocación descentralizadora.

Por último, debemos citar también la Estrategia **Territorial de la Comunitat Valenciana** que se aprueba mediante DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, que incluye un

total de 25 objetivos, de los cuales algunos tienen relación directa con las políticas en materia de vivienda.

Finalmente, y como conclusión final, ha de añadirse que serán estos instrumentos normativos o estratégicos, así como las reglas contenidas en ellos, los que deberán dar el soporte y el marco general en el que se inserta el Plan Estratégico de Vivienda del TM de Castelló de la Plana (PEV).



## O.2 CONTENIDOS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

El contenido del PEV responde a los aspectos relacionados en el MARCO NORMATIVO Y ESTRATÉGICO referenciado, así como a la triple perspectiva, analítica, estratégica y programática, relacionada en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el servicio, si bien a efecto documental la documentación entregable se compone de dos elementos diferenciados según el siguiente esquema:

- DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO que abarcará la fase Analítica, según se describe a continuación, sobre el análisis de la información disponible y el diagnóstico y conclusiones procedentes.
- DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN que contendrá las fases Estratégica y Programática que se adjuntan, sobre la definición de objetivos y la programación de su consecución a través de la definición de acciones, recursos para su financiación, agentes para su gestión y ejecución, e indicadores definitorios de su seguimiento, evaluación y revisión.

### O.2.1 FASE ANALÍTICA

En la **Fase Analítica del PEV** se aborda el trabajo de obtención y análisis de información para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda, sociodemográfico, sobre las personas o colectivos en riesgo de exclusión social, sobre la oferta de viviendas existente, sobre la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, sobre el desarrollo del planeamiento urbanístico y de cualquier otro plan de referencia y sobre los recursos municipales propios y externos necesarios para llevar a cabo la gestión del PEV.

### O.2.2 FASE ESTRATÉGICA

En la **Fase Estratégica del PEV** se acomete la definición de aquellos objetivos considerados generales y que deriven de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio PEV, así como los objetivos específicos de compromisos programáticos de directrices políticas municipales.

### O.2.3 FASE PROGRAMÁTICA

En la **Fase Programática del PEV** se formula el Programa de Actuación del PEV, que contendrá la programación temporal de las acciones a llevar a cabo formuladas a través

de programas diferenciados, para la consecución de los objetivos antes definidos; cuyos contenidos recogerán las diferentes medidas a adoptar y la batería de acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados previamente, la fuente de financiación a la que se orienta, la entidad o entidades responsables de su gestión y ejecución, y los procedimientos propuestos para el seguimiento, evaluación y revisión del PEV.

La **Financiación del PEV** se propone descompuesta en función de los diferentes Programas planteados a partir de los cuales se entiende puede formularse el Plan.

La **Gestión y Ejecución del PEV** se corresponde con el tiempo de ejecución previsto en la programación temporal de los diferentes Programas diseñados y se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos en coordinación con la Delegación de Vivienda u órgano municipal responsable de la gestión del Plan.

El **Seguimiento, Evaluación y Revisión del PEV** se llevará a cabo de manera coordinada entre la Delegación de Vivienda correspondiente o quien sea designado para llevar a cabo dichas funciones, junto con los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

El Programa de actuación del PEV regula los mecanismos de seguimiento y evaluación del propio PEV, es decir, se establece de qué manera se llevará a cabo ese seguimiento y evaluación., definiendo los indicadores de forma que se pueda medir el grado de cumplimiento de los objetivos del Plan.

La planificación establecerá como horizonte la cobertura de las necesidades de la ciudadanía en materia de vivienda. En este sentido entendemos prioritario disponer del soporte que nos permita conocer cómo se distribuye la población residente en la ciudad, por lo que hemos establecido la necesidad de la georreferenciación del Padrón Municipal de Habitantes a través de la implementación de un SIG de forma expresa. El resultado de la superposición de esta información con otras apuntadas constituye un importante elemento transversal para la Fase Analítica, Estratégica y Programática requeridas por el PEV del TM Castelló de la Plana, así como se constituye en un elemento importante a los efectos de desarrollar acciones de comunicación y participación ciudadana.



### O.3 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

El conocimiento de los datos de partida para la formulación de propuestas ha de abordarse contando con la información directa municipal, la información resultante de la explotación concertada de otros servicios y registros públicos externos.

Sin embargo es importante diferenciar entre la accesibilidad de los datos de explotación propia municipal y los que necesiten de un protocolo de colaboración para la explotación concertada con otros organismos o entidades.

#### O.3.1 FUENTES DE INFORMACIÓN PROPIA

Se adjuntan a continuación en un cuadro resumen los principales servicios y áreas municipales, a modo de ejemplo, con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico así como otros tipos de planes, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES			VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y OTROS RECURSOS		
ÁREA DE GOBIERNO INTERIOR	ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	ÁREA DE GOBIERNO DE CIUDAD DE LAS PERSONAS	OFICINA DE VIVIENDA	ATENCIÓN Y ASESORAMIENTO EN PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN FRENTE A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA	ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	URBANISMO Y ACTIVIDADES	PLAN GENERAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO
		BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES	ÁREA DE GOBIERNO DE GOBIERNO INTERIOR	CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO	PATRIMONIO MUNICIPAL Y REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR			ESTUDIO Y PROPUESTA DE ARRUS, CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓN DE LA PLANA (2017)
ÁREA DE GOBIERNO DE CIUDAD DE LAS PERSONAS	GENTE MAYOR Y SALUD, BIENESTAR SOCIAL, DEPENDENCIA E INFANCIA, VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	PERSONAS Y COLECTIVOS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	HACIENDA	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES			PLAN DE ACCESIBILIDAD (2014)
				ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA	CALLEJERO MUNICIPAL			
		COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA	COMPañÍAS SUMINISTRADORAS	FACSA CASTELLÓ	SUMINISTROS Y CONSUMO DOMÉSTICO DE AGUA			PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE (2011)

RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



### O.3.2 FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA

En esta fase de análisis será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PEV podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en

la mencionada explotación.

Se adjuntan a continuación en un cuadro resumen los principales servicios y áreas supramunicipales detectadas, con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Territorial, incorporando la fuente de información analizada.

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES			VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL			PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y OTROS RECURSOS		
INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ	ATLAS ESTADÍSTICO. MÓDULO DE DEMOGRAFÍA DE LA COMUNITAT VALENCIANA	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN: POBLACIÓN ABSOLUTA; DENSIDAD; ESTRUCTURA; CONCENTRACIÓN / DISPERSIÓN	CONSELLERIA DE HACIENDA	REGISTRO DE FIANZAS DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (DECRETO 333/1995 DEL GOBIERNO VALENCIANO)		CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA	EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ENTORNO DE CASTELLÓ (PATECAS)
		ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO, EDAD Y GRANDES GRUPOS DE EDAD	CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL (EVHA)	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL Y CUALIFICACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE TITULARIDAD DE EVHA			
			EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: INCREMENTOS DE LA RELACIÓN MUNICIPIO-PROVINCIA; PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES Y CENSOS DE POBLACIÓN	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA; INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN; INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ	ENTORNO DEL EDIFICIO (CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN)			
CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	SERVICIO DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA	DATOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CASTELLÓN DE LA PLANA			EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER PRIVADO EN LA COMUNITAT VALENCIANA		ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA 2010-2029	
					PATRIMONIO DE SUELO DE LA GENERALITAT VALENCIANA; PATRIMONIO DE SUELO DE LA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL;			



ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I							
POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES			VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL			PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y OTROS RECURSOS	
	Y OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA	(DICIEMBRE 2020)			PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO MUNICIPAL		
		ÁREAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA COMUNITAT VALENCIANA 2019 (MARZO 2020)					
	SERVICIO DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y REGENERACIÓN URBANA	SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO (MARZO 2017)					
			CONSELLERIA DE TURISMO	REGISTRO GENERAL DE EMPRESAS, ESTABLECIMIENTOS Y PROFESIONES TURÍSTICAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA			

RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



<b>ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II</b>							
<b>POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES</b>			<b>VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL</b>			<b>PLANEAMIENTO RESIDENCIAL Y OTROS RECURSOS</b>	
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	BASE CARTOGRÁFICA DEL PEV		PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)
		ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE HOGARES	MINISTERIO DE FOMENTO	OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS		CENSO DE EDIFICIOS
MINISTERIO DE FOMENTO	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	BOLETINES TRIMESTRALES (ÚLTIMA EDICIÓN Nº 33, 1T 2020); Y ESPECIALES DE ALQUILER RESIDENCIAL (ÚLTIMO EDICIÓN SEPTIEMBRE 2019)		
					PROYECTO TÉCNICO EXPERIMENTAL MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD (DICIEMBRE 2020)		

RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



## O.4 OTROS ELEMENTOS TRANSVERSALES AL PLAN

### O.4.1 EL SIG COMO HERRAMIENTA

#### O.4.1.1 CONTEXTO Y VIRTUALIDAD DEL SIG

Son incuestionables las capacidades que ofrecen los SIG -Sistemas de Información Geográfica- para intervenir en el ámbito de la planificación y gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

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

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

Entendemos necesario el flujo natural de la información a través de las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del PEV del TM Castelló de la Plana.

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

Según la **Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea -Inspire-**, una 'infraestructura de información espacial' está formada por 'metadatos, conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales; los servicios y tecnologías de red; los acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y

seguimiento establecidos, gestionados o puestos a disposición'.

Según la **Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España**, una IDE es una 'estructura virtual en red integrada por datos georreferenciados y servicios interoperables de información geográfica distribuidos en diferentes sistemas de información, accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas que, además de los datos, sus descripciones mediante metadatos y los servicios interoperables de información geográfica, incluya las tecnologías de búsqueda y acceso a dichos datos; las normas para su producción, gestión y difusión; los acuerdos sobre su puesta en común, acceso y utilización entre sus productores y entre éstos y los usuarios; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento'.

La vigente Ley 9/1997, de 9 de diciembre, de Creación del **Institut Cartogràfic Valencià** establece como función de este organismo autónomo de la Generalitat, la planificación estratégica de la actividad cartográfica y de la producción de información geográfica de Valencia. A través de los planes de carácter plurianual se tienen que ordenar los trabajos cartográficos para conseguir que en la producción cartográfica primen los criterios de racionalidad, homogeneidad y coherencia.

Se trata con esto de dar un servicio óptimo tanto a la Generalitat, para garantizar una correcta aplicación de sus políticas con proyección territorial, como al resto del sector público de Valencia y al pueblo valenciano. Así, para cumplir este objetivo se emite Resolución de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración de Territorio, de fecha 1 de septiembre de 2016, en la que se encomienda al Institut Cartogràfic Valencià, la redacción del Plan Cartográfico de València. Este Plan tiene que entenderse como un instrumento básico en el cual se detallarán los proyectos cartográficos que se llevarán a cabo para cumplir los objetivos y coordinar las actividades cartográficas, tendrá vigencia indefinida y se revisará cada cinco años, para actualizarlo.

En la actualidad la información geográfica valenciana está repartida en las Bases de Datos (BD) de diversos organismos de las administraciones públicas valencianas, creándolas y manteniéndolas de forma independiente. De forma que para trabajar con la información hay que acudir a diversos organismos para obtenerla, y posteriormente tratarla para extraer y adaptar los datos.

La **Infraestructura Valenciana de Datos espaciales (IDEV)** se crea con el objetivo de integrar la información geográfica de las administraciones públicas valencianas y hacerlas accesibles a través de internet desde un mismo portal, incorporando



infraestructuras y servicios interoperables de información geográfica de otras instituciones, entidades o particulares que así lo soliciten.

Los objetivos generales de la Infraestructura de Datos Espaciales de Valencia (IDEV) son:

- Promover y garantizar la reutilización de la información geográfica.
- Coordinar la producción distribuida de información geográfica para disponer de datos geográficos armonizados, de calidad, identificando necesidades actuales y futuras.
- Integrar la información espacial valenciana a distintos niveles de la administración pública en el nodo IDEV.
- Integrar la información espacial valenciana en el nodo nacional de IDEE, a través del nodo IDEV.
- Dotar al Gobierno Valenciano de servicios geográficos de calidad, basándose en los principios de interoperabilidad e independencia tecnológica.
- Promover, difundir y formar a las administraciones públicas valencianas para el desarrollo, uso y explotación de la información geográfica y los servicios de la IDE Valenciana.

**El Institut Cartogràfic Valencià tiene atribuidas las funciones de coordinación de la Infraestructura Valenciana de Datos Espaciales (IDEV),** tarea fundamental dada la necesidad de colaboración entre los diferentes organismos para compartir sus datos, reutilizar la información, y coordinarse en la producción de la información geográfica.

Las actuales líneas de actuación de la Infraestructura Valenciana de datos espaciales son:

- Informar a las administraciones públicas valencianas sobre la IDEV y la Directiva INSPIRE.
- Mantener y ampliar la IDEV para integrar los datos y servicios geográficos del territorio valenciano.
- Coordinación y colaboración con las administraciones públicas implicadas en el proyecto.
- Seguimiento del desarrollo de la Directiva INSPIRE en la Comunitat Valenciana.
- Participación en Grupos de Trabajo nacionales y autonómicos para la implantación

de la Directiva INSPIRE.

- Formación de las administraciones públicas y usuarios en tecnologías y requerimientos de las IDE.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano en general y del parque residencial en particular es la que aporta la **Sede Electrónica de Catastro -SEC-** a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en nuestro caso.

Para la redacción del PEV de Castelló, se ha propuesto el empleo de la información catastral para su reutilización como soporte del sistema de información generado de forma expresa para el PEV del TM Castelló de la Plana a modo de SIG. De este modo se ha caracterizado el parque edificado del TM con un alto nivel de detalle que abarca las diferentes escalas intermedias empleadas a partir del nivel inmueble y/o parcela catastral aportado por esta fuente; y en explotaciones conjuntas con otras fuentes de información de los repositorios locales, autonómicos y estatales mencionados permitiéndonos generar indicadores analíticos o de seguimiento en base a la unidad administrativa -y geográfica- que se considere más adecuada en cada momento, ya sea la sección censal, el barrio o área estadística intermedia o el distrito, pudiendo cuantificar y cualificar el parque residencial sobre los indicadores ya disponibles y sobre los propios generados para cada una de las escalas mencionadas.

Este mismo soporte se ha empleado para territorializar a la población de derecho del TM -personas inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes y su agrupación en hogares-, que del mismo modo se . cuantifican y cualifican en base a las fuentes de información disponibles sobre sus perfiles etarios y socioeconómicos, lo que nos ha permitido generar un conocimiento nuevo en la superposición de esos dos planos de información: la distribución geográfica, cuantificación y cualificación del parque residencial junto con la distribución geográfica de las personas y hogares residentes en el TM para generar un diagnóstico propio, actualizado y acertado sobre la realidad residencial de la ciudad así como de la caracterización de la ciudadanía a la que va orientada la planificación en materia de vivienda.



#### O.4.1.2 GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS

El Ayuntamiento de Castelló de la Plana genera una gran cantidad de información que se encuentra de una u otra manera referenciada al territorio de su TM y que se estima de utilidad en función de su disponibilidad.

Se han agrupado las diferentes fuentes de información identificadas y disponibles, y posteriormente caracterizadas en los tres grandes grupos ya apuntados anteriormente y que tienen que ver con las personas y su agrupación -hogares-, con el parque de viviendas municipal y con el planeamiento urbanístico, residencial u otros recursos disponibles que puedan ser movilizados para ponerlo al servicio del PEV.

Toda la información que compone el PEV de Castelló de la Plana, por tanto, se ha analizado en esta clave y la que es susceptible de uso ha sido georreferenciada para su posterior entrega en formato estándar de opendata (mínimo tres estrellas) para su integración en la estructura Open Data del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, si procede, como contenedor de los datos anteriormente mencionados para lo que, según el caso, le hemos incluido su componente espacial.

La estructura básica del contenedor apuntado la constituye en primer lugar la georreferenciación de la población residente en el TM; en segundo lugar la georreferenciación del parque residencial en el que esta se ubica; y en tercer lugar la cualificación y caracterización de sendas fuentes de información. Estos tres elementos constituyen la base del SIG propuesto para el PEV.

Como metodología analítica resulta fundamental la superposición espacial procedente de la georreferenciación de toda información, alfanumérica y gráfica, disponible. El análisis espacial de los indicadores analizados arroja una información vital para la determinación de las acciones a poner en marcha en función de la ubicación, densidad, dispersión o concentración de la información referente a la problemática analizada.

Nuestra experiencia en los estudios realizados con estas herramientas para diferentes entes locales nos sirve para destacar el interés y el alto potencial que despliegan los SIG en el ámbito de la planificación urbana y en la capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La documentación generada durante el análisis, como hemos comentado, se ha implementado en un SIG específico para el PEV y así ha sido posible la explotación mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución con las fuentes de información de carácter supramunicipal, también

identificadas anteriormente.

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

El potencial de análisis de la información georreferenciada que tienen los SIG se convierte, por tanto, en una herramienta fundamental a efectos de planificación, y es por ello que va abriendo nuevos campos de aplicación, se sustenta en aplicaciones cada vez más manejables, permite elaborar diferentes modelos o visiones urbanas, e incluso hacer simulaciones de las previsiones consideradas en función del análisis de los indicadores o variables que se determinen, por lo que se convierte en la herramienta de comunicación más eficaz disponible en la actualidad.

Es por lo expuesto que esta herramienta se constituye en el centro de la fase analítica y de diagnóstico por el equipo técnico redactor y de evaluación, seguimiento y control de la estrategia recogida en el PEV por el equipo de gestión al tiempo que, transversalmente para cada una de estas fases, puede suponer el soporte ideal para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana que se decida por parte del Ayuntamiento.

#### O.4.2 METODOLOGÍA ANALÍTICA: CONCEPTOS, DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA PARA LA GEORREFERENCIACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES

Se define a continuación el proceso metodológico diseñado para la definición, caracterización y representación geográfica de los atributos correspondientes a las tres áreas conceptuales identificadas anteriormente, Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial del TM Castelló de la Plana, según las fuentes de información disponibles identificadas y cualificadas sucintamente.

La metodología propuesta parte del necesario alineamiento con la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico de aplicación, por lo que el marco normativo en el que se insertan los trabajos ha de ser un punto de partida necesario, para que de manera rigurosa se ajusten todos los procesos a aquellos condicionantes que puedan



derivar de dicha norma.

Partiendo de la definición establecida para la vivienda en sus diferentes variantes habrá que atender a la identificación y caracterización, en su caso, de las fuentes de información disponibles que nos permitan transitar e indagar sobre dichos conceptos.

En este sentido y para dar soporte a las explotaciones de información necesarias se requiere el uso de las siguientes fuentes de información tanto internas como externas que una vez geolocalizadas son el soporte a las explotaciones que se han diseñado, bien sobre núcleos de población y diseminados, bien por sección y distritos censales.

#### O.4.2.1 DE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES

La **Resolución de 30 de enero de 2015, del Presidente del INE y del DG de Coordinación de Competencias con las CCAA y la EELL, en la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal**, RITPH, recoge las definiciones y procedimientos por los que los Ayuntamientos llevarán a cabo entre otros: las inscripciones de las personas en el mencionado Padrón Municipal de Habitantes; la determinación de la documentación acreditativa y requerida para poder realizar dichas inscripciones; la casuística asociada a las incidencias de empadronamientos especiales como los realizados en establecimientos colectivos o los correspondientes a las personas sin domicilio; establece el modelo y contenidos de la Hoja Padronal; las posibilidades y condiciones de acceso y cesión de datos padronales; la definición de los contenidos del propio Padrón municipal; o los procedimientos de cruce de comunicación de los Ayuntamientos con el INE, como hemos dicho, entre otros extremos.

Huelga destacar la importancia que tiene la concreción de las definiciones y procedimientos mencionados, y es por ello que entendemos estrictamente necesario su empleo y atención en el resto del presente documento así como en el desarrollo del futuro PEV del TM Castelló de la Plana y que quedan allí recogidos.

Se determina que el Padrón Municipal es el registro administrativo donde constan inscritos los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el mismo y del domicilio habitual en éste, y las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para todos los efectos administrativos.

Toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente y deberá inscribirse en el que habite durante más

tiempo al año.

Cuando una persona cambie de residencia deberá solicitar por escrito su alta en el Padrón del municipio de destino comunicando en la solicitud el municipio o país de procedencia. Y en el caso de cambiar de domicilio en el mismo municipio o cambiar cualquier otro dato de su inscripción padronal deberá solicitar por escrito su modificación.

El Ayuntamiento facilitará la Hoja padronal, cuyo modelo normalizado propone el INE, para que se le notifiquen los datos obligatorios que deben figurar en la inscripción padronal, identificando los que son de carácter voluntario, según se establece en el artículo 57 del Real Decreto 2612/1996, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio. En la Hoja padronal figura que la inscripción en el Padrón del municipio implica la baja automática de cualquier inscripción padronal en otro, en el caso de que exista.

Su empleabilidad resulta absolutamente fundamental en la definición metodológica que nos ocupa dado que supone la principal presunción del estado de ocupación de la vivienda.

**La posibilidad de georreferenciación de la fuente es indirecta a través de la dirección postal de las inscripciones.**

#### O.4.2.2 DE LA VIVIENDA EN DIFERENTES ÁMBITOS

##### O.4.2.2.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO ESTADÍSTICO

La definición de vivienda en el ámbito estadístico, así como sus diferentes categorías y acepciones, resulta importante a efectos del presente trabajo, ya que es en el ámbito de la estadística donde mayor acercamiento se ha realizado a la recogida de datos de forma masiva, que permite obtener información sobre las viviendas en general y sobre las diversas cualificaciones de éstas en particular. Además la relación entre población y vivienda es fundamental a efectos de determinar aquellas que se encuentran habitadas y cuáles no, operaciones que el INE viene realizando de forma periódica en los distintos Censos de población y de vivienda, cualificación fundamental del parque residencial municipal.

El Censo de Población es una operación estadística que tiene como objetivo determinar la estructura básica de la población y su desagregación territorial para comunidades



autónomas, provincias y municipios a una fecha de referencia y con una periodicidad de 10 años. Además, aporta información de variables demográficas, económicas y sociales suficientemente desagregadas territorialmente. Esta operación va dirigida a las personas que residen en viviendas -ya sean viviendas familiares convencionales o alojamientos- o en establecimientos colectivos -hoteles, residencias, asilos...-.

Por otro lado el Censo de Viviendas tiene como objetivo adicional determinar, a una fecha de referencia, los distintos tipos de lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales -viviendas familiares y colectivas- y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin, tienen sin embargo ese uso -alojamientos-. Además, deberá proporcionar información detallada de las características más importantes de las viviendas convencionales ocupadas.

Las viviendas se clasifican según su uso a efectos estadísticos y en particular para la elaboración del censo de población y vivienda 2011 de la siguiente manera:

- Vivienda: 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 se hubiera concebido así inicialmente, constituye la residencia habitual de una o varias personas en el periodo de referencia de la Operación Estadística. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el periodo de referencia de la Operación Estadística están dedicados totalmente a otros fines -por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales tales como una consulta médica o un despacho de abogados-.
- Vivienda colectiva: Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia. La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo.
- Vivienda familiar: Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, independientemente de los vínculos existentes entre ellas.
- Vivienda familiar no convencional o alojamiento: Vivienda familiar que presenta la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales pero sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento de referencia de la Operación

Estadística.

- Vivienda familiar principal: Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual.
- Vivienda familiar principal convencional: Es una vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada y en la fecha censal se encuentra habitada.
- Vivienda no principal: Una vivienda familiar se considera no principal cuando no es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Puede ser secundaria o vacía.
- Vivienda secundaria: Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencia habitual de una o varias personas.
- Vivienda vacía o desocupada: Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.

Podemos decir a efectos de establecer una clasificación general, que las viviendas se dividen en primer lugar entre principales o no principales, siendo las principales aquellas que constituyen la residencia habitual y permanente de una persona, familia u hogar durante la mayor parte del año. Las viviendas no principales pueden ser viviendas secundarias, viviendas desocupadas u otros.

Por tanto a efectos de establecer una metodología que permita cualificar el parque de viviendas municipal en primer lugar habrá que identificar a las viviendas familiares, inmuebles de uso residencial, y cualificarlo en función de las definiciones anteriores: aquellas que son viviendas principales -las que contienen hogares-, ya que las viviendas principales tienen la presunción de estar habitadas de manera permanente. Una vez que hayamos desgajado ese primer bloque de viviendas tendremos que quedarnos con las viviendas no principales y sobre estas identificar las secundarias y las vacías. Este paso será de vital importancia a los efectos de detectar usos anómalos del parque residencial al tiempo que determinará la definición de programas y medidas a desarrollar sobre la ciudad consolidada.

#### O.4.2.2 DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO NORMATIVO

La Comunitat Valenciana cuenta con la **Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de**



la **Comunitat Valenciana**, cuyo **Artículo 2. Concepto de vivienda**, recoge de forma literal:

*Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.*

Establece dicho artículo que se considera vivienda toda edificación habitable que reúna los requisitos básicos de calidad, entorno y ubicación que le permitan la obtención de la licencia municipal de ocupación, de lo que podemos entender que deberá contar con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se puedan solicitar las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Para que un inmueble o edificación pueda considerarse vivienda deberán de darse por tanto una serie de requisitos, siendo el primero de ellos que requiera condiciones físicas adecuadas para su uso o utilización. Es decir, debe contar con licencia de primera ocupación o estar en condiciones de obtenerla dada las condiciones de la edificación, o lo que es lo mismo que si no cuenta con licencia de primera ocupación es porque no se ha solicitado la misma.

En segundo lugar el inmueble debe contar con calificación urbanística adecuada, es decir el uso residencial debe estar autorizado por el planeamiento urbanístico de forma pormenorizada o cuente con autorización municipal para dicho uso.

En tercer lugar, el inmueble debe encontrarse en suelo urbano según el planeamiento urbanístico o en suelo urbanizable que se haya desarrollado y cuente con todos los servicios, pues de otro caso no estaría en condiciones de obtener la autorización para el uso mediante la licencia de primera ocupación. Por tanto todas aquellas edificaciones de carácter residencial que se encuentren en suelos no urbanizables, urbanizables aún no desarrollados o incluso en suelo urbanos no consolidados no desarrollados, entendemos que no serán susceptibles de ser consideradas viviendas.

Esto tiene su trascendencia, toda vez que existe en la ciudad de Castelló de la Plana un

importante número de edificaciones que son el soporte de la residencia de personas físicas que se encuentran ubicadas en suelos no adecuados urbanísticamente para la edificación.

Estas edificaciones, sin embargo, no pueden ser consideradas viviendas desde un punto de vista administrativo, de conformidad con el señalado anteriormente ya que no podrían obtener licencia municipal de ocupación y por tanto no podrán ser objeto de intervención desde el punto de vista físico. Lo que implica que no procederá la ejecución de obras de rehabilitación, adecuación o accesibilidad, con independencia de la intervención o ayudas a las que pudieran aspirar las personas residentes en las mismas.

#### 0.4.2.2.3 IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDA EN LA BASE DE DATOS DEL IBI

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

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

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

**La georreferenciación de la fuente es directa a través de la referencia catastral del inmueble con la cartografía catastral accesible desde la SEC.**

De los campos contenidos en el mencionado fichero emplearemos los siguientes elementos de los registros de Tipo 53: Bienes inmuebles / Sujeto pasivo:

- REF. CATASTRAL (Grupo II, Identificación del bien inmueble; Posiciones 10, 24, 28, 29)
- DIRECCIÓN POSTAL COMPLETA (Grupo III, Domicilio Tributario; Posiciones 156, 161, 166, 191, 195, 196, 200, 201, 206, 210, 212, 215)
- CLAVE USO (Grupo IV, Datos económicos del bien inmueble; Posición 345)
- SUPERFICIE (Grupo IV, Datos económicos del bien inmueble; Posición 359)



– TITULAR (Grupo VII, Identificación del sujeto pasivo; Posición 454)

Cada registro constituye un bien inmueble con clave de uso según tabla adjunta:

CLAVE DE USO SEGÚN CATASTRO	DENOMINACIÓN USO
A	ESTACIONAMIENTO-ALMACÉN
C	COMERCIAL
E	CULTURAL
G	OCIO, HOSTELERÍA
I	INDUSTRIA
K	DEPORTIVO
M	SOLARES
O	OFICINA
P	EDIFICIO SINGULAR
R	RELIGIOSO
T	ESPECTÁCULOS
V	<b>VIVIENDA</b>
Y	SANIDAD. BENEFICENCIA

La empleabilidad de esta fuente de información resultará determinante para georreferenciar, como veremos de forma indirecta y a través de la referencia catastral de parcela, las direcciones postales del PMH, así como para cualificar a los tenedores de vivienda.

#### 0.4.2.3 DE LAS DIRECCIONES POSTALES: CALLEJEROS DE SECCIÓN O TRAMERO

En cualquiera de los casos descritos, el tejido tanto del núcleo de población como de las secciones censales lo componen los callejeros y sus tramos. Por callejero de sección o tramero se entiende el conjunto de datos que permiten asociar las direcciones postales con los tramos, vías o pseudovías, y unidades poblacionales.

En general el territorio se identifica mediante las vías físicas debidamente rotuladas y numeradas. En otros casos la identificación se realiza a través de las unidades poblacionales. Y, cuando esto no es posible, por una tercera forma de identificación denominada pseudovía.

Cada vía urbana debe estar designada por un nombre aprobado por el Ayuntamiento. Dentro de un municipio no puede haber dos vías urbanas con el mismo nombre salvo que se distingan por el tipo de vía o por pertenecer a distintos núcleos de población del municipio.

El Ayuntamiento de Castelló de la Plana debe mantener también actualizada la numeración de los edificios en las vías pertenecientes al núcleo de población, fijando

en cada uno el número que le corresponde. Además, de acuerdo con el artículo 75 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, debe mantener la correspondiente cartografía digital con referencia precisa de las direcciones postales.

Entendemos por tramero el conjunto de datos que permiten asociar las direcciones postales con los tramos de vías y las unidades poblacionales. Su contenido es estrictamente alfanumérico, si bien resulta útil analizar los contenidos con componente espacial de la mencionada tabla.

De entre los campos tipo que lo estructuran proponemos emplear los siguientes:

- C\_CALLE
- T\_VIA
- CALLE
- COD\_ENTIDAD
- ENT\_SING
- NUCLEO
- CALLE\_ENTRA
- CALLE\_SAL
- COD\_BARRIO
- NOMBRE\_BARRIO

#### 0.4.2.4 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA: SECCIONES CENSALES Y DISTRITOS URBANOS DE LAS JUNTAS MUNICIPALES

Entre las instrucciones técnicas mencionadas que se ofrecen a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón Municipal de Habitantes destacamos a este punto la número '14. Expedientes de territorio', donde quedan recogidas las definiciones e instrucciones por las que los Ayuntamientos revisarán y comprobarán la relación de unidades poblacionales, la división en secciones del TM y las modificaciones producidas en el callejero para ser remitidas al INE para su comprobación y conocimiento, de acuerdo con el artículo 76 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales.

El territorio, a nivel nacional, se encuentra dividido en una serie de capas. La superposición de éstas nos llevará hasta el nivel mínimo de detalle que se pretende conseguir, las direcciones postales.



La primera subdivisión territorial se realiza a nivel provincial en la que se encuentra definido el nivel municipal.

En este nivel, la información que intercambian Ayuntamiento-INE presenta dos nuevos niveles diferenciados que nos permite analizar el TM a nivel geográfico, podemos así atribuirle una componente espacial: división geográfica por entidades de población y división geográfica por secciones censales.

Estas divisiones se superponen entre sí respondiendo a lógicas distintas: la primera de ellas se acerca al territorio en base a las **entidades singulares**, por tanto una delimitación y denominación consolidada a lo largo del tiempo que ha venido teniendo que ver con su estado de habitación y la evolución de éste estado, y por ello su análisis genera conocimiento urbano originado por la relación del mismo con el concepto de ciudad; la segunda de ellas, la división del TM en **distritos censales** municipales y éstos a su vez en secciones censales, es esencial para el INE para poder llevar a cabo las distintas investigaciones estadísticas, así como para gestionar el censo electoral, generando su análisis un conocimiento alfanumérico de tipo más administrativo, más abstracto y que poco tiene que ver, como podremos comprobar, con un conocimiento de tipo urbano, si bien arroja la importancia del empleo de los datos con un alto grado de certeza.

En sendos casos resulta imposible entenderlas, tanto la Población como el seccionado censal, si no es en un marco geográfico concreto. Es en estos dos niveles sobre los que se pretende explotar la información generada.

Entendemos por **entidad singular** al área habitable del TM, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión -ninguna vivienda ni edificio podrá pertenecer simultáneamente a dos o más entidades-.

Cada una de esas entidades singulares de población está constituida por núcleos de población -secundarios a excepción de la Cabecera municipal o núcleo principal-, y/o sus diseminados.

Se considerará como núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas -excepcionalmente el número de edificaciones podrá ser inferior a 10 siempre que la población supere los 50 habitantes-. Se incluirán en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, disten menos de

200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto. En una entidad singular de población podrán existir uno o varios núcleos de población. Con el fin de estar perfectamente identificado sin posibilidad de confusión cada núcleo de población tendrá asignada una denominación específica.

Los Diseminados lo constituyen las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo. En una entidad singular de población sólo puede existir una unidad poblacional como diseminado.

Por medio de la revisión que se lleve a cabo podrán introducirse alteraciones debidas a altas, bajas o modificaciones, según diferentes causas. Asimismo, y con el fin de disponer de una relación de unidades poblacionales actualizada al 1 de enero de cada año -fecha de la revisión padronal-, antes del 1 de marzo de ese mismo año, aquellos Ayuntamientos que a lo largo del año no hayan tenido variaciones en la relación de unidades poblacionales lo comunicarán a la correspondiente Delegación Provincial.

El TM Castelló de la Plana se compone, de 2 entidades singulares, Castelló de la Plana (INE 12040000100) e Islas Columbretes (INE 12040000200).

Las Islas Columbretes son un archipiélago de pequeñas islas ubicadas en el Mediterráneo, a unos 50 kilómetros de Oropesa del Mar, aunque pertenecen al TM de Castelló, que en 1988 entraron a formar parte del Reserva natural de las Islas Columbretes, y en 1995 se sumó el entorno como Reserva marina de las Islas Columbretes. Están habitadas exclusivamente por varios equipos de vigilantes de manera permanente por lo que quedarán al margen del presente documento estratégico en materia de vivienda.

La Entidad de Castelló se compone de dos núcleos de población, Castelló como núcleo principal que alberga aproximadamente el 90% de la población y el Grao que alberga el restante 10%, con un Diseminado Común.

La división del TM en **distritos censales** y éstos a su vez en secciones, es esencial como hemos dicho para que el INE pueda llevar a cabo las distintas investigaciones estadísticas así como para gestionar el censo electoral; a nosotros nos servirá para realizar explotaciones sobre los diferentes niveles administrativos-geográficos identificados y considerados a partir de esa unidad geográfica siempre que podamos concatenarla con escalas superiores y agregar de este modo los atributos contenidos en las mismas.

Esta múltiple finalidad de las secciones estadísticas obliga, por una parte, a prestar



especial atención a sus límites y a su tamaño. A sus límites por cuanto la sección estadística es esencialmente un área de terreno del TM y cada vivienda o habitante pertenece a una y sólo una sección estadística; el conjunto de todas las secciones estadísticas, sin vacíos ni solapamientos, ha de abarcar exactamente todo el término municipal. También se prestará especial atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites además se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

Todas las secciones deben ajustarse a una serie de normas básicas predefinidas para su óptima actualización y validación de los procesos de explotación de nuestras indagaciones. Como podremos comprobar hasta ahora las dos segregaciones de la población realizadas sobre el territorio en función de estas instrucciones poco tienen que ver entre sí, dado que responden a lógicas completamente diferentes, que dan respuesta a necesidades del mismo modo diferentes. En alguno de los casos los perímetros espaciales de los polígonos obviamente coinciden dado que en sendos casos pueden responder a accidentes geográficos o topológicos, pero dada la lógica diferenciada de su generación en origen, su constitución es como veremos diversa. De forma adicional cabe destacar la contraposición existente entre el carácter de permanencia de las divisiones territoriales que se corresponden con delimitaciones poblacionales frente al carácter accidental que posee el seccionado censal dada su dependencia respecto a las variaciones poblacionales o de electores residentes en el ámbito espacial que las secciones ocupan en el territorio.

En el año 2020 existen en el TM Castelló de la Plana un total de 110 Secciones censales diferenciadas que se agrupan a su vez en 9 Distritos Censales.

En 1992 se crean las Juntas de Distrito con la finalidad de facilitar la participación ciudadana en la vida social local. Se trata de órganos territoriales de la ciudad constituidos en seis distritos urbanos en que se divide el TM: norte, sur, este, oeste centro y Grao.

El presidente de cada una de las juntas de distrito es un teniente de alcalde del Ayuntamiento, nombrado por el alcalde.

Cada Junta de distrito está formada por un presidente y vocales que se reparten entre representantes políticos, vecinales, de las asociaciones de vecinos del distrito, de las Asociaciones de Madres y Padres de alumnos de los centros escolares del distrito y

vecinos designados por la alcaldía.

Como podemos comprobar adjunto poco tiene que ver la delimitación censal y su agregación en 9 distritos con la urbana que emana de las juntas municipales, por lo que se ha consensado con responsables municipales una nueva asignación, que se adjunta, de las secciones censales agregadas en áreas estadísticas intermedias (27) que funcionando a modo de barrios articulan el territorio y sirven de transición entre las escalas referidas, entre las propias secciones censales (110) y los distritos urbanos (6).

La distribución de áreas estadísticas por distritos urbanos es la siguiente:

- Distrito Centro con las siguientes 3 áreas estadísticas: Casco Histórico, Hospital-Plaza del Real y Parque Ribalta-Plaza de Toros
- Distrito Este con las 4 siguientes: Avda Del Mar, Diseminado Este, Parque Geólogo Jose Royo Gomez y Rafalafena
- Distrito Grao con las 4 siguientes: El Grau-Centro, El Grau-Norte, El Grau-Núcleo Urbano y El Grau-Sur
- Distrito Norte con 6: Diseminado Norte, Estadio Castalia, Pau Lledó, Plaza Donoso Cortés-Avda Magdalena, Plaza Illes Columbretes y Raco de la Torreta-Barrio Castalia
- Distrito Oeste con 5 áreas estadísticas: Ciutat del Transport, Diseminado Oeste, Estación-Universidad, La Salera y Mestrets
- Distrito Sur con las siguientes 5 áreas estadísticas: Avda De Valencia-Avda De Casalduch, Ensanche-Parque Oeste, Ensanche-Parque Santa Rosa, Ensanche-Rio Júcar y Parque Sensal



Para permitir el correcto solapamiento de la agregación de secciones censales en las áreas estadísticas referidas ha sido necesaria la subdivisión de 3 de ellas en dos delimitaciones diferenciadas y sus atributos se desagregan proporcionalmente al número de viviendas que contienen.

Dicho esto, el empleo de la agregación de secciones censales en áreas estadísticas y Distritos urbanos (de las Juntas Municipales de Distrito) nos permitirá una gran empleabilidad en acceso a los datos al tiempo que un grado de eficiencia óptimo en las explotaciones y superposición de datos a realizar.

Se adjunta listado de registros nominativos y de asignación de secciones censales vigentes con población 2020 en áreas estadísticas y Distritos urbanos y a continuación representación gráfica de su distribución.

DISTRITOS	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC 2020	POBLACIÓN 2020	
CASCO HISTÓRICO		1204001001	776	
		1204001004	1547	
		1204002001	931	
		1204002002	757	
		1204002003	1176	
		1204003001C	292	
		1204003003	1511	
		1204003010C	92	
	CENTRO		1204004001	1158
			1204004003	1460
		1204004005	1405	
		1204004009	1394	
HOSPITAL-PLAZA DEL REAL			1204004010	1195
			1204005001	823
		1204005002	1139	
		1204005004	1845	
		1204005011	1282	
		1204006001	1899	
PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS		1204001003		
		1204002004	1345	
		1204002008	1129	

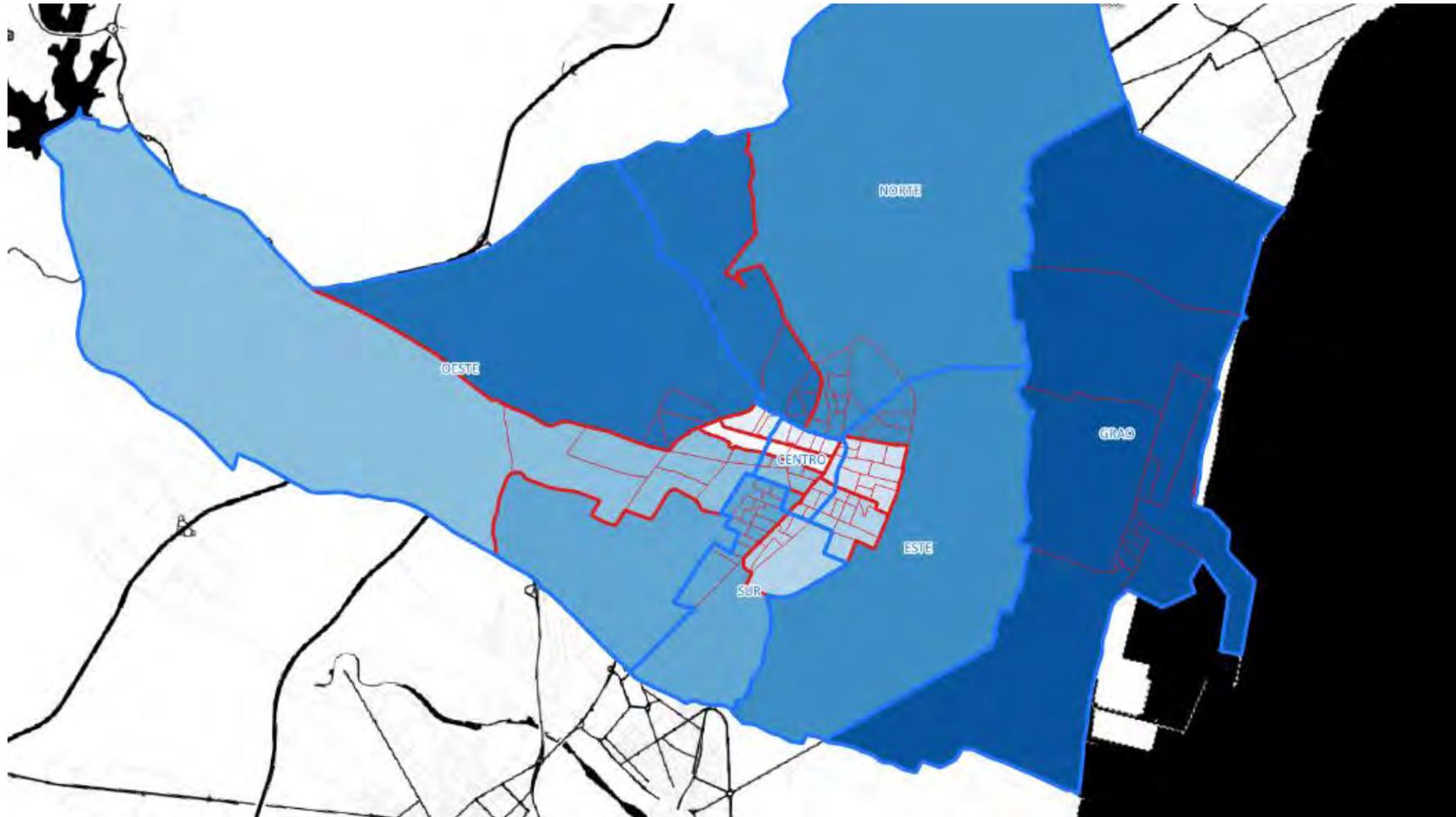
DISTRITOS	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC 2020	POBLACIÓN 2020	
ESTE	AVDA DEL MAR	1204005005	834	
		1204005013	899	
		1204003002	1298	
		1204003005	2137	
		1204003006	1971	
		1204003007	1203	
		1204003008	2652	
		1204003011	1127	
		DISEMINADO ESTE	1204007010E	84
			1204004002	1085
ESTE	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	1204004006	1193	
		1204004011	1507	
		1204004012	1847	
		1204004015	1773	
		1204004016	1798	
		1204004017	1188	
		1204004018	1136	
		1204004019	1220	
		1204004022	2170	
		ESTE	RAFALAFENA	1204003001E
1204003009	1069			
1204003010E	665			
1204003012	1146			
1204007001	1341			
1204007011	673			
1204007012	1368			
1204007018	2019			
1204009007	1760			
GRAO	EL GRAU-CENTRO			1204009011
	EL GRAU-NORTE	1204009012	644	
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	1204009001	1326	
		1204009002	1777	



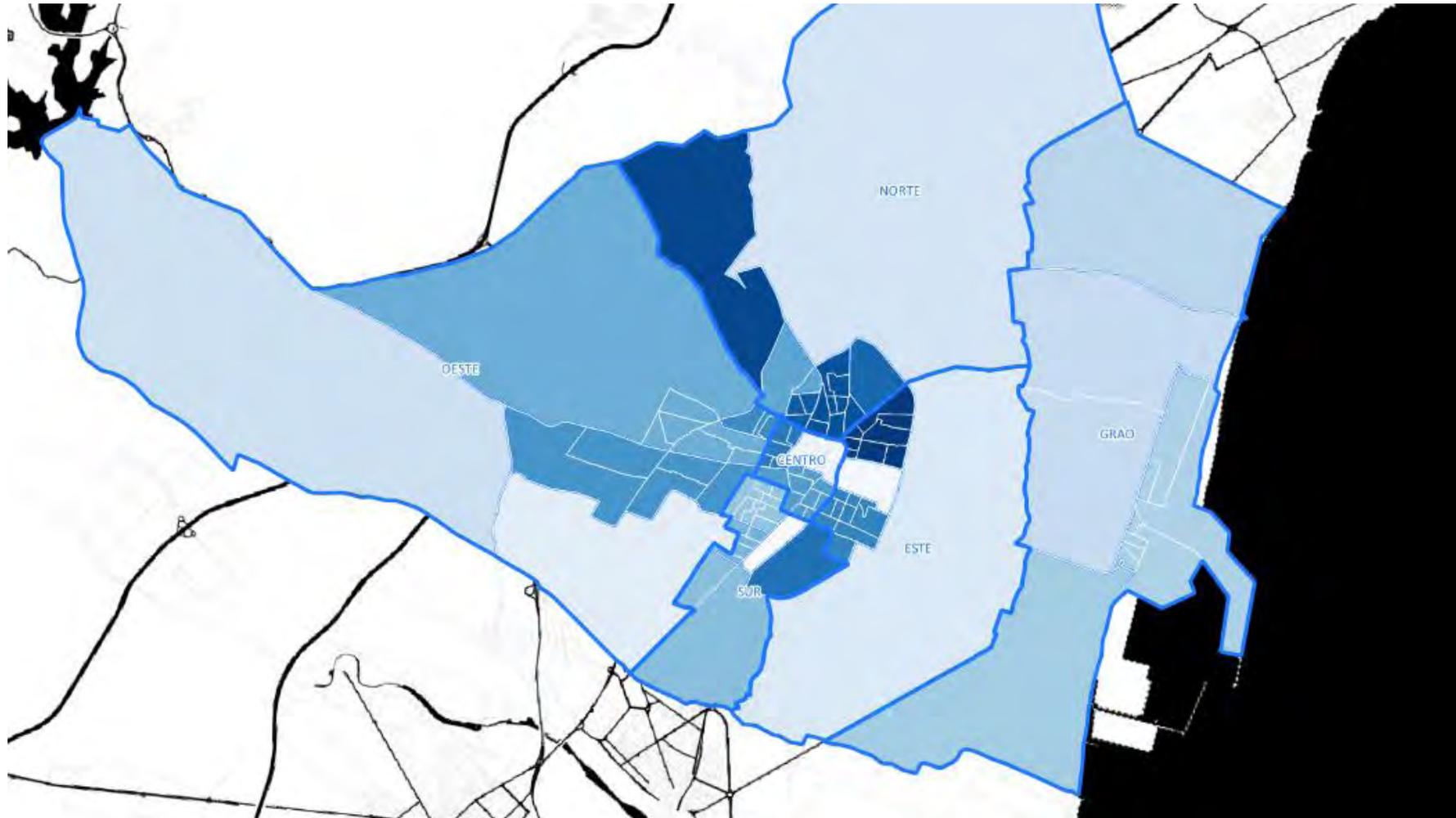
DISTRITOS	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC 2020	POBLACIÓN 2020	
		1204009003	1000	
		1204009004	2347	
		1204009005	1891	
		1204009009	1143	
		1204009010	764	
		1204009013	1053	
	EL GRAU-SUR	1204009006	1256	
	DISEMINADO NORTE	1204007010N	195	
	ESTADIO CASTALIA	1204008005	1263	
		1204008006	2249	
	PAU LLEDÓ	1204007017	1608	
		1204008001	1351	
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	1204008002	1760	
		1204008003	1906	
<b>NORTE</b>		1204007003	2239	
		1204007004	1445	
		1204007007	1813	
		1204007008	1584	
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	1204007009	1446	
		1204007013	2140	
		1204007014	2108	
		1204007016	2683	
		RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	1204008004	1598
		CIUTAT DEL TRANSPORT	1204006005	2516
	DISEMINADO OESTE	1204005010	706	
<b>OESTE</b>		1204001003	1307	
		1204005006	2443	
		1204005007	989	
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	1204008007	576	
		1204008008	2151	
		1204008009	2460	
		1204008010	1849	

DISTRITOS	ÁREAS ESTADÍSTICAS	CUSEC 2020	POBLACIÓN 2020
		1204005008	1705
		1204005009	674
	LA SALERA	1204005012	1929
		1204005014	859
		1204005015	1269
		1204002005	1760
	MESTRETS	1204002006	1444
		1204002007	1762
		1204004007	1276
		1204004008	2489
	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	1204004013	1733
		1204004014	1614
		1204004020	1960
		1204006002	1267
		1204006003	1217
		1204006004	1685
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	1204006006	2241
		1204006007	2195
<b>SUR</b>		1204006010	1477
		1204006012	2830
		1204006014	1556
		1204006009	1831
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1204006013	1794
		1204006008	1448
		1204006011	1422
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	1204006015	2467
		1204006016	1640
		1204006017	1165
	PARQUE SENSAL	1204004021	2099

TABLA RESUMEN DE DISTRITOS MUNICIPALES (URBANOS DE JMD) DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA  
COMO AGREGACIÓN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS Y SECCIONADO CENSAL 2020.  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL INE Y DEL PADRÓN MUNICIPAL DE  
HABITANTES JULIO 2020



*SUPERPOSICIÓN DE DISTRITOS URBANOS SEGÚN LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO (BORDE AZUL) A DISTRITOS CENSALES Y SECCIONES CENSALES 2020 (BORDE ROJO) DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL INE Y ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA JULIO 2020*



DESAGREGACIÓN DE DISTRITOS URBANOS MUNICIPALES EN ÁREAS ESTADÍSTICAS (BARRIOS) Y SECCIONES CENSALES 2020 (BORDE BLANCO) DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL INE Y DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA JULIO 2020



#### O.4.2.5 SEDE ELECTRÓNICA DE CATASTRO

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se describen los bienes inmuebles. Está regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL) y la inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita.

La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, jurídicas y económicas, de entre las que nos interesan a este respecto para nuestra indagación: su localización, referencia catastral y representación gráfica.

Para ello emplearemos la información disponible en la SEC:

- Información alfanumérica -formato CAT-: El Fichero informático CAT de remisión de catastro contiene todos los datos alfanuméricos de catastro excepto titularidad y valor catastral.
- Cartografía vectorial -formato shape-: El formato shapefile de ESRI se puede considerar un estándar de facto para el intercambio de información geográfica entre diferentes SIG y es el utilizado por la DGC para proporcionar a los ciudadanos toda la información geográfica.

La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral es competencia exclusiva de la DGC en todo el territorio nacional, excepto en el País Vasco y Navarra.

El catastro pone a disposición de todos los ciudadanos datos alfanuméricos no protegidos -todos salvo titularidad de inmuebles y valor catastral- y cartográficos en formato vectorial.

#### O.4.2.6 DESCARGA DE INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA -FORMATO CAT-

Puede consultarse la información relativa a la descarga y al formato en si en el siguiente enlace:

[http://www.catastro.minhap.es/ayuda/lang/castellano/ayuda\\_descarga\\_cat.htm](http://www.catastro.minhap.es/ayuda/lang/castellano/ayuda_descarga_cat.htm)

Para facilitar el manejo de estos ficheros se proporcionan una serie de plantillas que facilitan la importación de los diferentes tipos de registros del formato CAT a Microsoft Office Excel y a Open Office Calc. El fichero presenta una estructura de cabecera -tipos de registro- de la que nos centraremos en el 'Tipo 15: Registro de Inmueble' del que existirá uno por cada bien inmueble en cada parcela catastral.

Este es el que emplearemos por comparación con los registros del resto de fuentes de información igualmente descritas.

#### O.4.2.7 DESCARGA DE CARTOGRAFÍA VECTORIAL -FORMATO SHAPE-

El formato 'shape' de ESRI se puede considerar un estándar de facto para el intercambio de información geográfica entre diferentes SIG y es el utilizado por la DGC para proporcionar a los ciudadanos toda la información geográfica.

Dispone de contenidos catastrales actualizados y estructurados en las siguientes capas diferenciadas:

- CATASTRO: Conjunto de todas las capas de información.
- PARCELA: Parcelas catastrales (solo geometría)
- TXTPARCELAS: Rótulo con el código de parcela catastral.
- MASA, TXTMASA: Polígonos y manzanas (geometría y rótulo).
- SUBPARCE, TXTSUBPARCE: Subparcelas de cultivo.
- CONSTRU, TXTCONSTRU: Subparcelas de construcción.
- ELEMLIN: Elementos lineales de cartografía.
- EJES: Ejes de vías de comunicación.
- LIMITES: Límites administrativos, línea de costa y delimitación de suelo urbano.
- TEXTOS: Rotulación de la cartografía (nombres de parajes, de calles, etc).

Es por lo expuesto que la cartografía catastral será la base cartográfica y alfanumérica para la localización del parque residencial analizado.

#### O.4.3 TRANSVERSALIDAD DE GÉNERO

La cláusula segunda del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la presente Licitación establece las siguientes consideraciones respecto a la perspectiva de género:

*El Plan deberá elaborarse con perspectiva de género, de tal modo que permita identificar, cuestionar y valorar la discriminación, desigualdad y exclusión de género, así como las acciones que deben emprenderse para actuar sobre los factores de género y crear las condiciones de cambio que permitan avanzar en la construcción de la igualdad de género. La documentación que*



*contenga datos estadísticos deberá estar desagregada por sexos siempre que su obtención sea factible. Asimismo, en toda la documentación necesaria para la ejecución del contrato, el contratista deberá hacer un uso no sexista del lenguaje. Este último párrafo, en su integridad, tendrá carácter de condición especial de ejecución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*

El derecho a la igualdad entre mujeres y hombres ha sido reconocido por las Naciones Unidas como principio jurídico universal y recogido por las constituciones de los países democráticos. Ahora bien, la igualdad ante la Ley, que representa un gran logro histórico para las mujeres y el conjunto de la sociedad, ha resultado insuficiente para alcanzar la igualdad real. La sociedad tiene ante sí el gran reto de desterrar ciertos estereotipos y promover las condiciones para que la igualdad entre mujeres y hombres sea real y efectiva.

En este contexto, en los últimos años el enfoque del mainstreaming o transversalidad de género ha adquirido un peso relevante, en la medida que hace referencia a la necesidad de incorporar la perspectiva de género a las líneas de trabajo de todos los poderes públicos.

Desde este enfoque, se considera imprescindible la integración del enfoque de género en todas las fases del proceso completo de adopción de las decisiones públicas en las diversas áreas de actuación y que implique a todos los niveles, agentes y actores involucrados a lo largo del mismo. Se entiende que la inclusión de esta perspectiva genera un efecto multiplicador en el logro de los resultados, y el acercamiento a una cultura igualitaria que se torna transversal a todos los ámbitos de la sociedad.

La Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) que tuvo lugar en Quito, del 17 a 20 de octubre de 2016, reorienta la manera en que se planifican, se diseñan, se financian, se desarrollan, se administran y gestionan las ciudades y los asentamientos humanos. Entre los objetivos que se persiguen está el “lograr la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a fin de aprovechar plenamente su contribución vital al desarrollo sostenible (...), asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones (...) y eliminando todas las

formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados”. De igual modo se refuerza este objetivo transversal, especificando en muchos de los temas que se abordan, que se harán “teniendo en cuenta la edad y el género”.

La Agenda Urbana de la UE adopta la dimensión de género para introducirla en el desarrollo urbano, tanto a nivel nacional y regional como en las propias ciudades. En el Pacto de Amsterdam, firmado el 30 de mayo de 2016, entre las cuestiones transversales de los temas prioritarios seleccionados para la Agenda urbana de la UE está la del “Impacto sobre el cambio social, incluido el cambio de comportamiento, promoviendo, entre otras cosas, igual acceso a la información, igualdad de género y empoderamiento de las mujeres”.

El Acuerdo de Asociación de España para el período de programación 2014-2020 establece como uno de los objetivos transversales básicos, la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

En el ámbito de la Comunidad autónoma de Valencia deberá tenerse en cuenta para incorporar la perspectiva de género en el PEV, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2003 de 2 de abril para la igualdad entre hombres y mujeres, con las distintas modificaciones de las que ha sido objeto.

De otro lado, y en el ámbito autonómico también, el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Generalitat dependiente de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunitat Valenciana editó en el año 2017 el “Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano” que incluye un apartado específico para las políticas de vivienda y cuyo contenido será tenido en cuenta en todo el proceso de desarrollo del PEV.

La perspectiva de género supone emplear un modelo teórico que visibiliza las relaciones entre mujeres y hombres, mostrando la situación y posición de cada cual en todos los ámbitos y esferas de la vida. Por ello, para su aplicación en el PEV se pretende incorporar la perspectiva de género y contar con datos y percepciones desagregados por sexo, cuando las fuentes utilizadas así lo permitan.



## A ANÁLISIS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

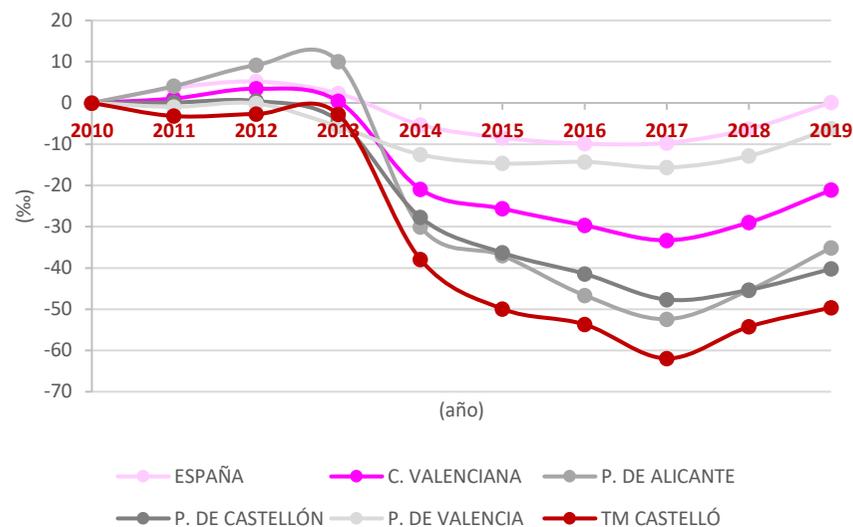
### A.1 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

Partiendo de las fuentes de información enunciadas se realiza un análisis socio-demográfico de la población residente del TM territorializado a nivel de Distritos Municipales como agregación de los atributos propios de las Secciones Censales.

Este análisis se particulariza para los colectivos específicos que se determinan en la fase analítica, recogiendo, con carácter de mínimos, los definidos en el apartado A.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

#### A.1.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN ESPAÑA, COMUNITAT VALENCIANA, PROVINCIAS Y TM CASTELLÓ 2010-2019

Se adjunta la evolución de población residente para cada período comprendido en el intervalo 2010-2019 expresado en número de personas residentes, así como el incremento acumulado respecto al año 2010 por cada 1.000 habitantes. En ambos casos la explotación se realiza para el territorio español, la Comunitat Valenciana, las provincias de Alicante, Castellón y Valencia y el TM de Castelló de la Plana.



INCREMENTO ACUMULADO DE POBLACIÓN RESIDENTE POR CADA 1000 HABITANTES RESPECTO 2010 PARA EL PERÍODO 2010-2019

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ
<b>ESPAÑA</b>	47.021.031	0	47.190.493	4	47.265.321	5	47.129.783	2	46.771.341	-5	46.623.599	-8	46.557.008	-10	46.566.025	-10	46.722.980	-6	47.026.208	0
<b>C. VALENCIANA</b>	5.111.706	0	5.117.190	1	5.129.266	3	5.113.815	0	5.004.844	-21	4.980.689	-26	4.959.968	-30	4.941.509	-33	4.963.703	-29	5.003.769	-21
<b>P. DE ALICANTE</b>	1.926.285	0	1.934.127	4	1.943.910	9	1.945.642	10	1.868.438	-30	1.855.047	-37	1.836.459	-47	1.825.332	-52	1.838.819	-45	1.858.683	-35
<b>P. DE CASTELLÓN</b>	604.274	0	604.344	0	604.564	0	601.699	-4	587.508	-28	582.327	-36	579.245	-41	575.470	-48	576.898	-45	579.962	-40
<b>P. DE VALENCIA</b>	2.581.140	0	2.578.719	-1	2.580.792	0	2.566.474	-6	2.548.898	-12	2.543.315	-15	2.544.264	-14	2.540.707	-16	2.547.986	-13	2.565.124	-6
<b>TM CASTELLÓ</b>	180.690	0	180.114	-3	180.204	-3	180.185	-3	173.841	-38	171.669	-50	170.990	-54	169.498	-62	170.888	-54	171.728	-50

EVOLUCIÓN E INCREMENTO RECIENTE ACUMULADO DE POBLACIÓN RESIDENTE POR CADA 1000 HABITANTES RESPECTO A 2010 A LO LARGO DEL PERÍODO 2010-2019; FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL PORTAL ESTADÍSTICO DE LA GENERALITAT VALENCIANA SOBRE DATOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS. <HTTP://WWW.INE.ES> INEBASE

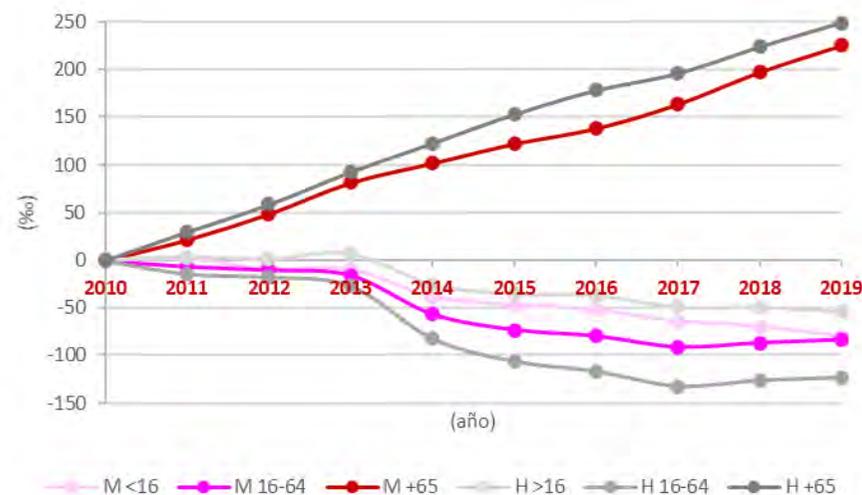
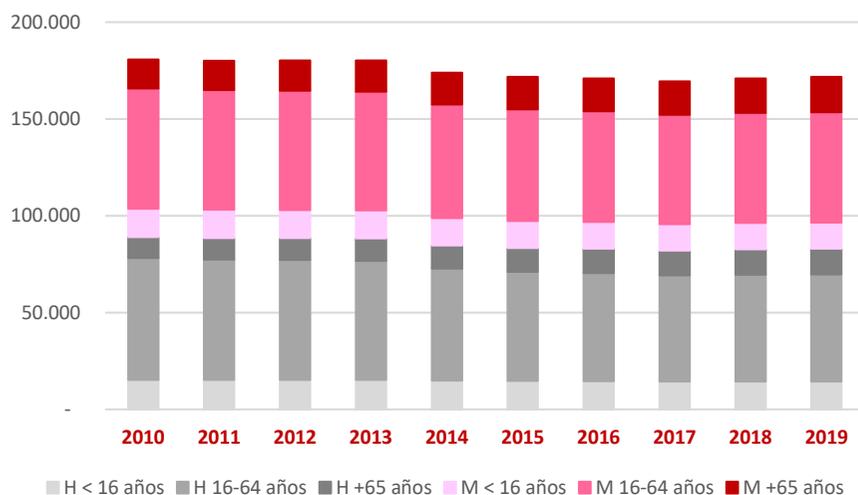


**A.1.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD EN EL TM CASTELLÓ 2010-2019**

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ	POB	Δ
<b>POB</b>	<b>180.690</b>	<b>0</b>	<b>180.114</b>	<b>-3,19</b>	<b>180.204</b>	<b>-2,69</b>	<b>180.185</b>	<b>-2,79</b>	<b>173.841</b>	<b>-37,90</b>	<b>171.669</b>	<b>-49,93</b>	<b>170.990</b>	<b>-53,68</b>	<b>169.498</b>	<b>-61,94</b>	<b>170.888</b>	<b>-54,25</b>	<b>171.728</b>	<b>-49,60</b>
<b>M</b>	<b>91.684</b>	<b>0</b>	<b>91.636</b>	<b>-0,52</b>	<b>91.654</b>	<b>-0,33</b>	<b>91.781</b>	<b>1,06</b>	<b>89.109</b>	<b>-28,09</b>	<b>88.263</b>	<b>-37,31</b>	<b>88.008</b>	<b>-40,09</b>	<b>87.495</b>	<b>-45,69</b>	<b>88.193</b>	<b>-38,08</b>	<b>88.656</b>	<b>-33,03</b>
<b>H</b>	<b>89.006</b>	<b>0</b>	<b>88.478</b>	<b>-5,93</b>	<b>88.550</b>	<b>-5,12</b>	<b>88.404</b>	<b>-6,76</b>	<b>84.732</b>	<b>-48,02</b>	<b>83.406</b>	<b>-62,92</b>	<b>82.982</b>	<b>-67,68</b>	<b>82.003</b>	<b>-78,68</b>	<b>82.695</b>	<b>-70,91</b>	<b>83.072</b>	<b>-66,67</b>
<b>+65</b>	<b>25.633</b>	<b>0</b>	<b>26.274</b>	<b>25,01</b>	<b>26.984</b>	<b>52,71</b>	<b>27.839</b>	<b>86,06</b>	<b>28.465</b>	<b>110,48</b>	<b>29.095</b>	<b>135,06</b>	<b>29.604</b>	<b>154,92</b>	<b>30.175</b>	<b>177,19</b>	<b>30.975</b>	<b>208,40</b>	<b>31.661</b>	<b>235,17</b>
<b>16-64</b>	<b>125.282</b>	<b>0</b>	<b>123.995</b>	<b>-10,27</b>	<b>123.568</b>	<b>-13,68</b>	<b>122.615</b>	<b>-21,29</b>	<b>116.549</b>	<b>-69,71</b>	<b>114.016</b>	<b>-89,93</b>	<b>112.934</b>	<b>-98,56</b>	<b>111.226</b>	<b>-112,19</b>	<b>111.897</b>	<b>-106,84</b>	<b>112.283</b>	<b>-103,76</b>
<b>&lt; 16</b>	<b>29.775</b>	<b>0</b>	<b>29.845</b>	<b>2,35</b>	<b>29.652</b>	<b>-4,13</b>	<b>29.731</b>	<b>-1,48</b>	<b>28.827</b>	<b>-31,84</b>	<b>28.558</b>	<b>-40,87</b>	<b>28.452</b>	<b>-44,43</b>	<b>28.097</b>	<b>-56,36</b>	<b>28.016</b>	<b>-59,08</b>	<b>27.784</b>	<b>-66,87</b>
<b>M +65</b>	<b>14.890</b>	<b>0</b>	<b>15.211</b>	<b>21,56</b>	<b>15.613</b>	<b>48,56</b>	<b>16.101</b>	<b>81,33</b>	<b>16.404</b>	<b>101,68</b>	<b>16.708</b>	<b>122,10</b>	<b>16.947</b>	<b>138,15</b>	<b>17.327</b>	<b>163,67</b>	<b>17.827</b>	<b>197,25</b>	<b>18.241</b>	<b>225,05</b>
<b>M 16-64</b>	<b>62.228</b>	<b>0</b>	<b>61.836</b>	<b>-6,30</b>	<b>61.613</b>	<b>-9,88</b>	<b>61.260</b>	<b>-15,56</b>	<b>58.697</b>	<b>-56,74</b>	<b>57.672</b>	<b>-73,21</b>	<b>57.256</b>	<b>-79,90</b>	<b>56.536</b>	<b>-91,47</b>	<b>56.813</b>	<b>-87,02</b>	<b>57.020</b>	<b>-83,69</b>
<b>M &gt;16</b>	<b>14.566</b>	<b>0</b>	<b>14.589</b>	<b>1,58</b>	<b>14.428</b>	<b>-9,47</b>	<b>14.420</b>	<b>-10,02</b>	<b>14.008</b>	<b>-38,31</b>	<b>13.883</b>	<b>-46,89</b>	<b>13.805</b>	<b>-52,24</b>	<b>13.632</b>	<b>-64,12</b>	<b>13.553</b>	<b>-69,55</b>	<b>13.395</b>	<b>-80,39</b>
<b>H +65</b>	<b>10.743</b>	<b>0</b>	<b>11.063</b>	<b>29,79</b>	<b>11.371</b>	<b>58,46</b>	<b>11.738</b>	<b>92,62</b>	<b>12.061</b>	<b>122,68</b>	<b>12.387</b>	<b>153,03</b>	<b>12.657</b>	<b>178,16</b>	<b>12.848</b>	<b>195,94</b>	<b>13.148</b>	<b>223,87</b>	<b>13.420</b>	<b>249,19</b>
<b>H 16-64</b>	<b>63.054</b>	<b>0</b>	<b>62.159</b>	<b>-14,19</b>	<b>61.955</b>	<b>-17,43</b>	<b>61.355</b>	<b>-26,95</b>	<b>57.852</b>	<b>-82,50</b>	<b>56.344</b>	<b>-106,42</b>	<b>55.678</b>	<b>-116,98</b>	<b>54.690</b>	<b>-132,65</b>	<b>55.084</b>	<b>-126,40</b>	<b>55.263</b>	<b>-123,56</b>
<b>H &lt;16</b>	<b>15.209</b>	<b>0</b>	<b>15.256</b>	<b>3,09</b>	<b>15.224</b>	<b>0,99</b>	<b>15.311</b>	<b>6,71</b>	<b>14.819</b>	<b>-25,64</b>	<b>14.675</b>	<b>-35,11</b>	<b>14.647</b>	<b>-36,95</b>	<b>14.465</b>	<b>-48,92</b>	<b>14.463</b>	<b>-49,05</b>	<b>14.389</b>	<b>-53,92</b>

EVOLUCIÓN E INCREMENTO RECIENTE ACUMULADO DE POBLACIÓN RESIDENTE, AGRUPADA POR SEXO Y POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD, POR CADA 1000 HABITANTES RESPECTO A 2010 A LO LARGO DEL PERÍODO 2010-2019; FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL PORTAL ESTADÍSTICO DE LA GENERALITAT VALENCIANA SOBRE DATOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS. <HTTP://WWW.INE.ES> INEBASE;

NOTA: (+65) TOTAL POBLACIÓN DE 65 Y MÁS AÑOS; (16-64) TOTAL POBLACIÓN DE ENTRE 16-64 AÑOS; (< 16) TOTAL POBLACIÓN INFERIOR A 16 AÑOS; (M) PARA MUJERES; Y (H) PARA HOMBRES



INCREMENTO ACUMULADO DE POBLACIÓN RESIDENTE AGRUPADA POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD POR CADA 1000 HABITANTES RESPECTO 2010 PARA EL PERÍODO 2010-2019



### **A.1.3 EVOLUCIÓN DE OTROS INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS Y DE POBLACIÓN RESIDENTE DEL TM CASTELLÓ 2010-2019**

**DENSIDAD:** Relación entre la población y la superficie de un territorio

**TASA BRUTA DE NATALIDAD:** relación entre el número de nacidos vivos ocurridos en un determinado año y su población total estimada a mitad del mismo año. La tasa expresa el número de nacimientos por cada mil habitantes.

**TASA BRUTA DE MORTALIDAD:** relación entre el número de defunciones y su población estimada a mitad de año. La tasa indica el número de defunciones por cada mil habitantes.

**ÍNDICE DE DEPENDENCIA:** permite medir la comparación porcentual entre la población de los grupos de edad económicamente inactivos y el grupo en edad activo. Los datos se obtienen de los padrones de población publicados por el INE a fecha 01-Enero.

**ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO:** mide la relación porcentual que se establece entre los mayores de 64 años y el total de la población.

**ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO:** representa la proporción entre la población mayor de 84 años y la población mayor de 64 años. Es un indicador específico del envejecimiento demográfico y permite medir la composición del grupo de los más mayores.

**ÍNDICE DE JUVENTUD:** mide la relación porcentual entre los jóvenes menores de 15 años y la población mayor de 65.

**ÍNDICE DE MATERNIDAD:** porcentaje que permite establecer una relación entre la población menor de 5 años y las mujeres en edad fecunda, lo que, a falta de estudios específicos sobre natalidad, ofrece una aproximación al índice de fecundidad.

**ÍNDICE DE TENDENCIA:** este porcentaje muestra la dinámica demográfica a medio plazo, de forma que en la medida en que los datos sean inferiores a cien se estará produciendo una disminución del número de nacidos.

**ÍNDICE DE REEMPLAZO:** O de sustitución laboral es el porcentaje que permite relacionar a grandes rasgos, el tamaño de la población en edad de incorporarse al mercado de trabajo con aquellos que están procediendo a la retirada del mismo.

**ÍNDICE DE INFANCIA:** porcentaje de población infantil respecto a la población total.

**SALDO MIGRATORIO INTERIOR:** número de personas resultante de restar a la inmigración interior la emigración interior. El saldo es positivo cuando la inmigración es superior a la emigración, y negativo cuando la emigración supera a la inmigración

**SALDO MIGRATORIO EXTERIOR:** número de personas resultante de restar a la inmigración exterior la emigración exterior. El saldo es positivo cuando la inmigración es superior a la emigración, y negativo cuando la emigración supera a la inmigración.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>DENSIDAD DE POBLACIÓN</b>	1.661	1.656	1.657	1.656	1.598	1.578	1.572	1.558	1.571	
<b>TASA DE NATALIDAD</b>	10,49	10,03	9,5	8,73	9,07	8,99	9,01	8,28	8,04	
<b>TASA DE MORTALIDAD</b>	7,06	6,87	7,33	7,71	7,86	8,92	8,36	8,29	8,78	
<b>ÍNDICE DE DEPENDENCIA</b>	42,26	43,11	43,89	45,01	47,11	48,44	49,19	50,06	50,32	50,37
<b>ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO</b>	14,19	14,59	14,97	15,45	16,37	16,95	17,31	17,8	18,13	18,44
<b>ÍNDICE DE SOBREENVEJEC.</b>	12,59	13,08	13,57	13,93	14,13	14,4	14,57	14,53	14,72	15,05
<b>ÍNDICE DE JUVENTUD</b>	109,39	106,5	103,72	100,91	95,57	92,54	90,45	87,39	84,68	81,68
<b>ÍNDICE DE MATERNIDAD</b>	21,54	21,6	21,15	20,83	20,39	20,13	19,76	19,71	19,42	19,21
<b>ÍNDICE DE TENDENCIA</b>	110,38	107,5	100,83	95,81	90,95	87,05	83,36	84,25	84,35	86,33
<b>ÍNDICE DE REEMPLAZO</b>	135,34	125,04	115,63	107,24	99,23	93,52	88,7	84,83	82,4	80,88
<b>ÍNDICE DE INFANCIA</b>	15,52	15,54	15,53	15,59	15,65	15,68	15,66	15,56	15,35	15,06
<b>SALDO MIG. INTERIOR</b>	-1.168	-482	-18	-24	-7	54	161	900	297	633
<b>SALDO MIG. EXTERIOR</b>	818	51	-911	-6.048	-	-388	-952	2.148	544	2.167
					2.181					

*EVOLUCIÓN DE INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS 2010-2019;*

*FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ*



**A.1.4 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DEL TM DE CASTELLÓ 2015-2019**

DISTRITO	INDICADOR	2015	2016	2017	2018	2019
CENTRO	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>24.752</b>	<b>24.474</b>	<b>24.015</b>	<b>24.157</b>	<b>24.313</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>13.216</b>	<b>13.085</b>	<b>12.886</b>	<b>12.943</b>	<b>13.020</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>11.536</b>	<b>11.389</b>	<b>11.128</b>	<b>11.215</b>	<b>11.294</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	56,90	57,81	59,14	59,55	59,00
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	24,48	24,81	25,57	25,79	25,86
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	16,44	16,51	16,77	16,86	17,32
	ÍNDICE DE JUVENTUD	48,96	48,24	45,70	45,22	43,95
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	16,16	15,48	15,53	15,92	16,26
	ÍNDICE DE TENDENCIA	89,00	81,17	82,88	85,39	95,94
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	87,90	85,07	82,46	82,10	83,28
ÍNDICE DE INFANCIA	11,65	11,70	11,47	11,44	11,16	
ESTE	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>35.352</b>	<b>35.105</b>	<b>34.567</b>	<b>34.622</b>	<b>34.545</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>18.477</b>	<b>18.393</b>	<b>18.133</b>	<b>18.136</b>	<b>18.098</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>16.875</b>	<b>16.712</b>	<b>16.434</b>	<b>16.487</b>	<b>16.447</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	49,57	50,71	51,66	52,94	54,22
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	19,22	19,82	20,60	21,23	22,00
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	14,63	14,65	14,51	14,36	14,26
	ÍNDICE DE JUVENTUD	97,74	91,72	87,98	82,38	78,02
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	16,89	16,75	17,21	17,50	17,56
	ÍNDICE DE TENDENCIA	80,66	79,99	87,54	91,26	91,80
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	83,81	80,80	75,47	73,37	70,61
ÍNDICE DE INFANCIA	13,61	13,51	13,16	13,09	12,85	
GRAO	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>18.495</b>	<b>18.513</b>	<b>18.525</b>	<b>16.079</b>	<b>16.175</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>9.116</b>	<b>9.162</b>	<b>9.193</b>	<b>8.005</b>	<b>8.068</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>9.379</b>	<b>9.351</b>	<b>9.332</b>	<b>8.074</b>	<b>8.107</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	47,08	47,87	47,95	49,10	48,33
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	15,66	16,25	16,67	17,22	17,54
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	11,57	11,59	11,85	12,48	13,06

DISTRITO	INDICADOR	2015	2016	2017	2018	2019
	ÍNDICE DE JUVENTUD	107,97	102,55	97,44	95,51	89,49
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	19,06	18,65	18,53	19,30	19,11
	ÍNDICE DE TENDENCIA	79,71	76,30	80,16	84,65	88,72
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	90,92	85,79	83,09	79,94	76,06
	ÍNDICE DE INFANCIA	16,28	16,06	15,69	15,65	14,99
NORTE	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>28.332</b>	<b>28.056</b>	<b>27.700</b>	<b>27.676</b>	<b>27.753</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>14.656</b>	<b>14.513</b>	<b>14.348</b>	<b>14.332</b>	<b>14.354</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>13.676</b>	<b>13.542</b>	<b>13.352</b>	<b>13.345</b>	<b>13.399</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	50,50	51,36	52,50	51,99	52,58
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	18,06	18,39	19,11	19,43	19,64
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	15,29	15,59	15,64	15,88	16,17
	ÍNDICE DE JUVENTUD	105,84	103,33	98,08	91,64	90,02
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	19,47	19,13	19,28	18,48	19,05
	ÍNDICE DE TENDENCIA	83,89	79,61	84,10	84,81	91,28
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	95,98	90,60	87,22	82,09	80,87
ÍNDICE DE INFANCIA	15,43	15,47	15,23	14,69	14,74	
OESTE	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>27.340</b>	<b>26.235</b>	<b>26.363</b>	<b>26.771</b>	<b>27.190</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>13.666</b>	<b>13.164</b>	<b>13.328</b>	<b>13.520</b>	<b>13.755</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>13.674</b>	<b>13.071</b>	<b>13.035</b>	<b>13.251</b>	<b>13.435</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	47,64	48,22	49,57	50,10	50,70
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	14,82	14,79	15,12	15,24	15,42
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	12,09	12,17	12,03	12,65	13,21
	ÍNDICE DE JUVENTUD	243,56	251,62	240,53	233,65	223,65
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	25,30	24,41	24,38	24,24	24,47
	ÍNDICE DE TENDENCIA	105,29	95,90	99,09	96,66	98,17
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	125,91	112,88	103,21	102,06	100,73
ÍNDICE DE INFANCIA	17,36	17,67	17,95	18,06	18,15	
SUR	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>34.355</b>	<b>34.365</b>	<b>34.158</b>	<b>33.589</b>	<b>33.743</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>17.573</b>	<b>17.552</b>	<b>17.501</b>	<b>17.254</b>	<b>17.322</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>16.782</b>	<b>16.813</b>	<b>16.657</b>	<b>16.335</b>	<b>16.421</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	44,25	45,00	45,75	45,61	45,25



DISTRITO	INDICADOR	2015	2016	2017	2018	2019
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	13,70	14,18	14,64	14,86	15,23
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	12,09	12,83	13,07	13,48	14,01
	ÍNDICE DE JUVENTUD	162,22	153,82	145,40	139,63	132,75
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	19,84	19,62	19,40	18,73	17,78
	ÍNDICE DE TENDENCIA	88,16	85,30	85,27	83,03	81,77
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	103,76	96,16	92,20	88,15	86,62
	ÍNDICE DE INFANCIA	16,91	16,80	16,68	16,38	15,81
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>171.669</b>	<b>170.990</b>	<b>169.498</b>	<b>170.888</b>	<b>171.728</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>83.406</b>	<b>82.982</b>	<b>82.003</b>	<b>82.695</b>	<b>83.072</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>88.263</b>	<b>88.008</b>	<b>87.495</b>	<b>88.193</b>	<b>88.656</b>
	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	48,44	49,19	50,06	50,32	50,37
	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	16,95	17,31	17,8	18,13	18,44
	ÍNDICE DE SOBREENVEJECIMIENTO	14,4	14,57	14,53	14,72	15,05
	ÍNDICE DE JUVENTUD	92,54	90,45	87,39	84,68	81,68
	ÍNDICE DE MATERNIDAD	20,13	19,76	19,71	19,42	19,21
	ÍNDICE DE TENDENCIA	87,05	83,36	84,25	84,35	86,33
	ÍNDICE DE REEMPLAZO	93,52	88,7	84,83	82,4	80,88
ÍNDICE DE INFANCIA	15,68	15,66	15,56	15,35	15,06	

#### A.1.5 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DEL TM DE CASTELLÓ POR SEXO, GRANDES GRUPOS DE EDAD Y NACIONALIDAD A 1 DE ENERO DE 2019

Se adjunta a continuación datos de población por distritos municipales según distribución por grandes grupos de edad y según nacionalidad de origen, en secciones censales. Se incluye además como dato socioeconómico relevante la renta media anual declarada en cada sección censal en el ejercicio 2016.

DISTRITO	INDICADOR	2019	ESPAÑOLES	NO ESPAÑOLES
<b>CENTRO</b>	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>24.313</b>	<b>19.331</b>	<b>4.982</b>
	<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>13.020</b>	<b>10.441</b>	<b>2.579</b>
	<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>11.293</b>	<b>8.890</b>	<b>2.403</b>
	+65	6.205		
	16-64	15.350		
	< 16	2.758		
	M +65	3.741		
	M 16-64	7.956		
	M >16	1.323		
	H +65	2.464		
	H 16-64	7.394		
	H <16	1.435		
	<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>34.545</b>	<b>30.194</b>	<b>4.352</b>
<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>18.098</b>	<b>15.840</b>	<b>2.258</b>	
<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>16.447</b>	<b>14.354</b>	<b>2.094</b>	
+65	7.250			
16-64	22.638			
< 16	4.657			
M +65	4.172			
M 16-64	11.683			
M <16	2.243			
H +65	3.078			
H 16-64	10.955			
H <16	2.414			



DISTRITO	INDICADOR	2019	ESPAÑOLES	NO ESPAÑOLES
GRAO	TOTAL POBLACIÓN	16.175	13.968	2.207
	TOTAL MUJERES	8.068	6.936	1.132
	TOTAL HOMBRES	8.107	7.032	1.075
	+65	2.840		
	16-64	10.943		
	< 16	2.392		
	M +65	1.550		
	M 16-64	5.358		
	M <16	1.160		
	H +65	1.290		
	H 16-64	5.585		
	H <16	1.232		
NORTE	TOTAL POBLACIÓN	27.752	23.313	4.440
	TOTAL MUJERES	14.354	12.106	2.248
	TOTAL HOMBRES	13.398	11.207	2.192
	+65	5.280		
	16-64	18.263		
	< 16	4.209		
	M +65	3.080		
	M 16-64	9.297		
	M <16	1.977		
	H +65	2.200		
	H 16-64	8.966		
	H <16	2.232		
OESTE	TOTAL POBLACIÓN	27.190	22.671	4.519
	TOTAL MUJERES	13.755	11.424	2.331
	TOTAL HOMBRES	13.435	11.247	2.188
	+65	3.829		
	16-64	18.186		
	< 16	5.175		
	M +65	2.156		

DISTRITO	INDICADOR	2019	ESPAÑOLES	NO ESPAÑOLES
	M 16-64	9.075		
	M <16	2.524		
	H +65	1.673		
	H 16-64	9.111		
	H <16	2.651		
	SUR	TOTAL POBLACIÓN	33.743	27.738
TOTAL MUJERES		17.322	14.223	3.099
TOTAL HOMBRES		16.421	13.515	2.906
+65		4.924		
16-64		23.382		
< 16		5.437		
M +65		2.810		
M 16-64		11.845		
M <16		2.667		
H +65		2.114		
H 16-64		11.537		
H <16		2.770		
TOTAL TM CASTELLÓ	TOTAL POBLACIÓN	163.720	137.215	26.505
	TOTAL MUJERES	84.617	70.970	13.647
	TOTAL HOMBRES	79.103	66.245	12.858
	+65	30.328		
	16-64	108.764		
	< 16	24.628		
	M +65	17.508		
	M 16-64	55.215		
	M <16	11.894		
	H +65	12.820		
	H 16-64	53.549		
	H <16	12.734		

NOTA: (+65) TOTAL POBLACIÓN DE 65 Y MÁS AÑOS; (16-64) TOTAL POBLACIÓN DE ENTRE 16-64 AÑOS; (< 16) TOTAL POBLACIÓN INFERIOR A 16 AÑOS; (M) PARA MUJERES; Y (H) PARA HOMBRES



### **A.1.6 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE Y HOGARES POR TAMAÑO MEDIO DE HOGAR DEL INE EN EL TM DE CASTELLÓ 2019-2029**

Respecto a la estimación de la demanda demográfica, según se describirá a continuación, tendrán especial interés las tasas anuales de crecimiento y decrecimiento natural de población y variaciones migratorias con desagregación etaria y por sexo, proyecciones de población y hogares, para el período de vigencia del Plan.

Para ello se tendrán en consideración, al menos, las proyecciones de población y su agrupación en hogares elaboradas por el INE.

Las **Proyecciones de población** proporcionan una simulación de la población que residiría en España, desagregada según características demográficas básicas, para los próximos años, partiendo de la estimación de la población a 1 de enero del año en curso. Responden a la necesidad de disponer de una visión perspectiva actual de la posible realidad demográfica futura, actualizada según la evolución demográfica más reciente. En concreto, se trata de simular los efectos que sobre la población futura tendrían la estructura demográfica y las tendencias demográficas presentes.

Se ofrece esta información cada 2 años con un horizonte proyectivo de 50 años para el total nacional y 15 para las comunidades autónomas y provincias, según características demográficas básicas.

A partir de 2018, se incorpora una colección de Indicadores demográficos básicos proyectados (natalidad, fecundidad, mortalidad, indicadores migratorios y de crecimiento y estructura de la población residente en el país) que resumen la evolución futura del comportamiento de los fenómenos demográficos en España en el caso de que se mantuvieran las tendencias demográficas actuales.

La **Proyección de hogares** proporciona una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales

actualmente observados.

Se ofrece esta información cada 2 años con un horizonte proyectivo de 15 años y desagregada según tamaño de hogar. Los resultados son plenamente coherentes con las Proyecciones de población.

Para el ámbito municipal, el modelo de proyección de hogares utilizado para la comunidad autónoma e incluso la provincia, no suele resultar ajustado debido a los fuertes requisitos de información que no están disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario a estos niveles de desagregación y por las limitaciones propias de la encuesta soporte, lo que puede provocar un importante grado de aleatoriedad, tanto en los datos de partida, como en los propios resultados.

No obstante, y dado que la población del TM de Castelló de la Plana representa una fracción en torno al 30% del total provincial en todo caso, atenderemos a los resultados del ámbito provincial y se realizará la interpolación municipal con las salvedades mencionadas.

La tasa acumulada de población del TM Castelló de la Plana para los años 2019-2029 desprende que la previsión es levemente decreciente para la población (-0.39‰), y creciente para los hogares (+11.01%); arrojando algo más de 1500 hogares nuevos en el total período acumulado mencionado.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>PROYECCIÓN DE POBLACIÓN</b>	170.888	170.893	170.912	170.925	170.937	170.937	170.930	170.915	170.894	170.862	170.822
<b>PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE HOGAR</b>	2,48	2,47	2,47	2,46	2,46	2,45	2,44	2,44	2,43	2,43	2,42
<b>PROYECCIÓN DE HOGARES</b>	69.007	69.103	69.282	69.424	69.573	69.749	69.917	70.087	70.254	70.421	70.598



### A.1.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS PERSONAS RESIDENTES Y AGRUPACIÓN EN HOGARES POR DISTRITOS ADMINISTRATIVOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM DE CASTELLÓ A 1 DE ENERO DE 2020

Adjunto se presenta la agrupación de personas (POB) procedentes del Padrón Municipal de Habitantes a fecha enero de 2020, padrón municipal vivo, en hogares (HOG).

La espacialización de las desagregaciones postales de las inscripciones en el mencionado registro administrativo ha permitido agregar personas y hogares a las áreas estadísticas consideradas en el presente análisis y cuantificar de este modo la población y hogares que residen en cada uno de los 27 ámbitos diferenciados que se agrupan a su vez en los distritos administrativos del TM de Castelló.

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	POB	HOG
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	7.082	3.024
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	13.600	5.784
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	4.207	1.804
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>24.889</b>	<b>10.612</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	10.388	4.215
	DISEMINADO ESTE	84	30
	PARQUE GEÓLOGO JOSÉ ROYO GÓMEZ	14.917	5.875
	RAFALAFENA	9.125	3.581
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>34.514</b>	<b>13.701</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2.784	1.055
	EL GRAU-NORTE	644	261
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	11.301	4.382
	EL GRAU-SUR	1.256	496
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>15.985</b>	<b>6.194</b>
NORTE	DISEMINADO NORTE	195	85
	ESTADIO CASTALIA	3.512	1.347
	PAU LLEDÓ	1.608	507
	PLAZA DONOSO CORTES-AVDA MAGDALENA	5.017	1.997
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	15.458	6.089
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	1.598	590
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>27.388</b>	<b>10.615</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	2.516	945
	DISEMINADO OESTE	706	268
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	11.775	4.561
	LA SALERA	6.436	2.472
	MESTRETS	4.966	2.011
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>26.399</b>	<b>10.257</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	9.072	3.420
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	14.468	5.619
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	3.625	1.312
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	8.142	3.036
	PARQUE SENSAL	2.099	769
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>37.406</b>	<b>14.156</b>
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>166.581</b>	<b>65.535</b>

NOTA: (POB) POBLACIÓN; (HOG) HOGARES



### **A.1.8 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES DEL TM CASTELLÓ SEGÚN EL ATLAS DE RENTAS DEL INE**

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

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

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

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

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

A finales de 2022 el Atlas de distribución de Renta de los Hogares, según está previsto, dejará de figurar como estadística experimental y estos datos se integrarán en el propio Censo de Población y Viviendas de 2021, que proporcionaría esta información como parte de las variables de contexto (las que no se obtienen a nivel individual sino a niveles más agregados), tal como está previsto en el proyecto censal próximo.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de “Renta de los Hogares” sobre el territorio a la misma vez que situamos la demanda de vivienda, desagregados a nivel de sección censal, área estadística y distrito, pudiendo incorporar el dato económico para

caracterizar a la demanda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de ‘esfuerzo familiar’ como indicador propio y respecto a la orientación de las estrategias o programas del PEV.

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	TAMAÑO MEDIO HOGAR	RENDA MEDIA HOGAR 2017 (€)
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	2,35	3.041
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	2,34	2.608
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2,33	2.508
ESTE	AVDA DEL MAR	2,47	2.657
	DISEMINADO ESTE	2,8	2.200
	PARQUE GEÓLOGO JOSÉ ROYO GÓMEZ	2,53	2.929
GRAO	RAFALAFENA	2,54	2.904
	EL GRAU-CENTRO	2,65	2.008
	EL GRAU-NORTE	2,47	2.294
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	2,56	2.289
NORTE	EL GRAU-SUR	2,53	2.039
	DISEMINADO NORTE	2,29	2.200
	ESTADIO CASTALIA	2,59	1.558
	PAU LLEDÓ	3,17	4.843
	PLAZA DONOSO CORTES-AVDA MAGDALENA	2,5	1.839
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	2,53	2.612
OESTE	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	2,71	2.170
	CIUTAT DEL TRANSPORT	2,66	2.159
	DISEMINADO OESTE	2,63	2.193
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	2,57	2.197
	LA SALERA	2,6	2.001
SUR	MESTRETS	2,47	2.177
	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	2,65	2.229
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	2,55	2.084
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	2,76	2.043
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	2,67	2.165
	PARQUE SENSAL	2,73	3.206



**A.1.9 PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y EN EL ACCESO AL MERCADO DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL REGISTRO DE ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA 2018-2020**

Para atender a la cualificación de la población desde el punto de vista de la situación de exclusión residencial, de exclusión acceso a la vivienda o en riesgo de estarlo para cualquiera de ellas, se procede al análisis de la evolución reciente del registro de actuaciones llevadas a cabo por la **Oficina Municipal de Vivienda** en el TM de Castelló durante el período 2018-2020. Se incluyen subvenciones desde 2017 y los datos de 2020

incluyen hasta el segundo trimestre.

Dado que los registros analizados no incluyen componente territorial no pueden ser espacializados con mayor desagregación y la cualificación llevada a cabo en este sentido afectará con carácter general al ámbito municipal, si bien se aportan datos de cada tipo de actuación en estado de solicitudes recibidas y beneficiarios resultantes, identificando para cada caso al total de las personas atendidas o receptoras (T) y su desagregación entre mujeres (M) y hombres (H).

	2017						2018						2019						2020					
	SOLICITUDES			BENEFICIARIOS			SOLICITUDES			BENEFICIARIOS			SOLICITUDES			BENEFICIARIOS			SOLICITUDES			BENEFICIARIOS		
	M	H	T	M	H	T	M	H	T	M	H	T	M	H	T	M	H	T	M	H	T	M	H	T
<b>AUTORIZACIÓN OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES</b>							72	19	91	0	0	0	100	46	146	2	1	3	31	20	51	0	0	0
<b>SUBVENCIONES</b>																								
Ayudas al pago de Hipoteca	22	15	37	16	11	27																		
Subvenciones para la mejora de la habitabilidad interior viviendas individuales y obtención del certificado de eficiencia energética para viviendas individuales	5	2	7	2	2	4	7	7	14	4	4	8												
Ayudas al alquiler de viviendas							9	5	14	3	2	5	117	83	200	29	16	45						
Subvención para la obtención del Informe de Evaluación de Edificios (IEE); (NOTA: M, comunidad de Propietarios; H: Persona Física)							19	1	20	13	0	13	6		6	4		4						
Subvenciones para la mejora de la habitabilidad interior viviendas y obtención del certificado de eficiencia energética para viviendas individuales													12	30	42	9	9	18						
<b>SUSPENSIÓN Y APLAZAMIENTO DESAHUCIOS ARRENDAMIENTOS Y LANZAMIENTOS POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS O USURPACIONES (* INCLUYE A OTROS)</b>							8	7	21*			20*												
Desahucio por falta de pago (arrendamientos) o precario													40	60					4	5				22*
Ejecuciones Hipotecarias													5	3	134*			77*	1	1				
Delito leve usurpación													3	2										
<b>SERVICIOS DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR ANTE PROBLEMAS DE VIVIENDA Y SOBREENDEUDAMIENTO</b>																56	26	82						
<b>SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y MEDIACIÓN EN MATERIA DE RECLAMACIONES HIPOTECARIAS CONTRA LA VIVIENDA HABITUAL, MEDIACIÓN EN ALQUILERES SOCIALES CON ENTIDADES BANCARIAS Y OTROS. 2020 DERIVADOS DEL COVID-19</b>																32	64	96				397	182	579



#### **A.1.10 PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL A TRAVÉS DEL REGISTRO DE ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LOS CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 2018-2020**

Para atender a la cualificación de la población residente desde el punto de vista de la situación de exclusión social o de la posibilidad de riesgo de estarlo se procede al análisis de la evolución reciente del registro de actuaciones llevadas a cabo por los diferentes **Centros de Servicios Sociales** municipales de forma territorializada para cada uno de los distritos en el TM de Castelló durante el período 2018-2020. Los datos de 2020 son referidos al segundo trimestre.

Se adjunta tabla resumen de recursos aplicados por los diferentes Centros de Servicios Sociales municipales agrupados por tipo de recurso y distrito municipal, sobre los que se han identificado el número de actuaciones, de hogares perceptores y la estimación de personas beneficiarias por pertenencia a los mencionados hogares por cada año de aplicación en el período 2018-2020.

Los diferentes recursos o actuaciones aplicadas son los siguientes:

##### **- Inclusión Social**

Paquete de medidas coordinadas que pretende promover la inserción laboral de personas en riesgo de pobreza y exclusión social. Va dirigido a personas desempleadas derivadas por los servicios sociales del Ayuntamiento que necesitan potenciar sus competencias y habilidades para favorecer su inserción sociolaboral evitando el círculo de la marginación y mejorando su bienestar económico, social y psicológico.

##### **- Renta Valenciana de Inclusión Social**

Se trata de una herramienta para garantizar la calidad de vida de la ciudadanía desde la igualdad de oportunidades, el apoyo a las familias, los derechos de la infancia y con perspectiva de género. Un derecho tanto a una prestación económica como a un proceso de inclusión social y laboral. Esta ayuda tiene carácter indefinido mientras perdure la necesidad.

Existen varios tipos diferenciados: Renta de garantía de inclusión social (prestación económica y apoyo económico para la inclusión social y laboral); Renta de garantía de ingresos mínimos (50% de la prestación económica renunciando al proceso de acompañamiento, excepto cuando haya niños y niñas en la unidad de convivencia);

Renta complementaria de ingresos por prestaciones; Renta complementaria de ingresos de trabajo (entrada en vigor en abril de 2020).

##### **- Renta Garantizada de Ciudadanía**

La renta garantizada de ciudadanía se configura como una prestación económica de carácter universal gestionada por la red pública de servicios sociales y vinculada al compromiso de los destinatarios de promover de modo activo su inserción sociolaboral. Su finalidad es prestar un apoyo económico que permita favorecer la inserción sociolaboral de las personas que carezcan de recursos suficientes para mantener su adecuado bienestar personal y familiar, atendiendo a los principios de igualdad, solidaridad, subsidiariedad y complementariedad.

La prestación se solicita en la Conselleria de Justicia y Bienestar Social que es la entidad que instruye el expediente y lo resuelve, concediendo o no la prestación. El Ayuntamiento colabora en el trámite a través de sus técnicos de Servicios Sociales, y siempre previa petición de Conselleria, elaborando los informes pertinentes.

##### **- Eliminación barreras 3ª edad**

Prestaciones económicas individualizadas para la supresión de barreras arquitectónicas existentes, en la vivienda propia o en zonas comunes de edificios, que limitan la movilidad de personas mayores, incluyendo aquellas transformaciones o reformas que contribuyen a evitar los obstáculos y a facilitar la movilidad.

##### **- Teleasistencia Domiciliaria, TAD**

La Teleasistencia Domiciliaria es un servicio técnico de apoyo e intervención social, enmarcado en el contexto de los servicios sociales de atención primaria, que funciona a través de la línea telefónica, con un equipo de comunicación ubicado en un Centro de Atención y en el domicilio de las personas usuarias que les permite, con sólo apretar un botón de un pulsador portátil, entrar en contacto verbal manos libres, las 24 horas del día y los 365 días al año, para dar respuesta inmediata a situaciones de emergencia o de inseguridad, soledad y aislamiento, bien por sí mismo o movilizándolo otros recursos humanos o materiales propios del usuario/a o existentes en la comunidad, todo ello con el fin de favorecer la permanencia de las personas en su medio habitual.

##### **- Servicio de Asistencia Domiciliaria, SAD**



Se define como un servicio social general cuyo objetivo es facilitar la permanencia del usuario en su medio habitual, mediante la prestación de servicios de carácter doméstico, psicológico, rehabilitador, social, personal educativo cuando la situación individual o familiar sea de especial necesidad, procurando la permanencia de la persona en su núcleo familiar o convivencial de origen.

Está destinado a proporcionar los servicios básicos de higiene, limpieza y demás necesidades de personas mayores o en situación de dependencia

Se diferencian dos modalidades: SAD polivalente, que comprende modalidades asistencial, social, personal, preventiva-sanitaria, etc. y SAD socio-educativo, dirigido a lograr la normalización familiar mediante el fomento de hábito de higiene, alimentación y atención básica, adaptación escolar en los menores, pautas de organización familiar, etc

– **Menjar a Casa**

Va dirigido a las personas mayores que quieren seguir viviendo en sus domicilios.

El objeto es mejorar su nutrición, por entender que una nutrición adecuada contribuye de forma decisiva a la salud, bienestar y calidad de vida de todas las personas y, en especial, de las personas mayores. Para ello ofrece a las personas mayores una dieta saludable en su propio domicilio y adaptada a sus necesidades.

– **Major a Casa**

La prestación social 'major a casa' comprende un conjunto de servicios y suministros relacionados entre sí que se prestarán de forma coordinada y continuada en el domicilio del usuario durante el período de un mes natural. Dichos servicios son: comida en el domicilio, lavandería domiciliaria y limpieza del hogar.

Para cada una de las tipologías de recursos aplicados se ha diferenciado el número de actuaciones de cada una por ámbito de actuación, el número de hogares perceptores de la prestación y la estimación de personas beneficiarias por cada tipología diferenciada y año de aplicación en el período 2018-2020.

En todos los casos la distribución de actuaciones se realiza por Centro de Servicios Sociales cuyas zonas de influencia y actuación se corresponden con las demarcaciones de los 6 distritos urbanos (juntas municipales).

En la tabla adjunta: Número de actuaciones (ACT); de hogares (HOG); y de personas beneficiarias (PER).



AÑO	2018			2019			2020 (PROVISIONAL 2T)		
	ACT	HOG	PER	ACT	HOG	PER	ACT	HOG	PER
<b>INCLUSIÓN SOCIAL</b>	8.436	5.759	14.290	8.409	5.822	14.588	6.260	4.971	12.543
<b>CENTRO</b>	3.265	2.337	5.475	2.541	1.693	3.966	1.439	1.075	2.518
<b>ESTE</b>	1.097	677	1.711	1.112	814	2.058	740	657	1.661
<b>GRAO</b>	673	467	1.198	973	717	1.840	607	476	1.221
<b>NORTE</b>	234	174	447	1.166	844	2.168	1.391	1.145	2.941
<b>OESTE</b>	2.029	1.346	3.461	1.515	1.013	2.604	1.201	961	2.471
<b>SUR</b>	1.138	758	1.997	1.102	741	1.953	882	657	1.731
<b>RENTA VALENCIANA DE INCLUSIÓN SOCIAL</b>	3	3	7	964	819	2.064	409	389	980
<b>CENTRO</b>	1	1	2	210	184	431	97	86	201
<b>ESTE</b>	0	0	0	141	131	331	53	57	144
<b>GRAO</b>	0	0	0	92	75	192	65	59	151
<b>NORTE</b>	0	0	0	149	136	349	76	74	190
<b>OESTE</b>	2	2	5	226	184	473	74	75	193
<b>SUR</b>	0	0	0	146	109	287	44	38	100
<b>RENTA GARANTIZADA CIUDADANÍA</b>	1.087	940	2.316	63	63	159	7	7	17
<b>CENTRO</b>	472	438	1.026	22	22	52	3	3	7
<b>ESTE</b>	139	115	291	4	4	10	0	0	0
<b>GRAO</b>	57	49	126	0	0	0	1	1	3
<b>NORTE</b>	14	10	26	6	6	15	0	0	0
<b>OESTE</b>	313	255	656	0	0	0	0	0	0
<b>SUR</b>	92	73	192	31	31	82	3	3	8
<b>ELIMINACIÓN BARRERAS 3ª EDAD</b>	5	4	10	12	12	30	0	0	0
<b>CENTRO</b>	1	1	2	2	2	5	0	0	0
<b>ESTE</b>	4	3	8	2	2	5	0	0	0
<b>GRAO</b>	0	0	0	2	2	5	0	0	0
<b>NORTE</b>	0	0	0	1	1	3	0	0	0
<b>OESTE</b>	0	0	0	3	3	8	0	0	0
<b>SUR</b>	0	0	0	2	2	5	0	0	0
<b>TELEASISTENCIA / TELEAYUDA</b>	2.432	1.282	3.048	865	774	1.870	274	243	585

AÑO	2018			2019			2020 (PROVISIONAL 2T)		
	ACT	HOG	PER	ACT	HOG	PER	ACT	HOG	PER
<b>CENTRO</b>	2.247	1.103	2.584	631	540	1.265	206	176	412
<b>ESTE</b>	31	25	63	29	29	73	10	10	25
<b>GRAO</b>	24	23	59	42	42	108	10	10	26
<b>NORTE</b>	23	23	59	32	32	82	18	18	46
<b>OESTE</b>	39	37	95	49	49	126	10	10	26
<b>SUR</b>	68	71	187	82	82	216	20	19	50
<b>SAD</b>	842	496	1.205	319	251	617	140	116	286
<b>CENTRO</b>	607	318	745	162	128	300	63	56	131
<b>ESTE</b>	55	36	91	28	23	58	15	11	28
<b>GRAO</b>	49	40	103	34	27	69	26	20	51
<b>NORTE</b>	24	19	49	17	16	41	6	6	15
<b>OESTE</b>	21	21	54	26	19	49	5	4	10
<b>SUR</b>	86	62	163	52	38	100	25	19	50
<b>MENJAR A CASA</b>	350	171	411	123	86	209	33	25	60
<b>CENTRO</b>	303	127	298	83	55	129	22	17	40
<b>ESTE</b>	15	11	28	14	10	25	0	0	0
<b>GRAO</b>	0	6	15	0	0	0	2	1	3
<b>NORTE</b>	7	6	15	9	8	21	8	6	15
<b>OESTE</b>	10	9	23	5	4	10	0	0	0
<b>SUR</b>	15	12	32	12	9	24	1	1	3
<b>MAJOR A CASA</b>	226	103	247	114	84	204	46	39	94
<b>CENTRO</b>	195	78	183	80	56	131	31	27	63
<b>ESTE</b>	2	2	5	8	7	18	1	1	3
<b>GRAO</b>	8	7	18	5	4	10	8	6	15
<b>NORTE</b>	6	4	10	3	3	8	1	1	3
<b>OESTE</b>	5	3	8	4	3	8	1	1	3

*EXCLUSIÓN SOCIAL O POSIBILIDAD DE RIESGO DE ESTARLO A TRAVÉS DE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LOS DIFERENTES CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES POR DISTRITOS EN EL TM DE CASTELLÓ 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES*



## A.2 SOBRE LA DEMANDA DE VIVIENDA

La estimación de la demanda de vivienda en un ámbito territorial determinado es una operación de carácter complejo que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de muy distinta índole. Estamos hablando de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio. Pero en cualquier caso se tratará de hogares demandantes de vivienda, y es por ello que entendemos necesario el análisis de la demanda en este apartado.

Con carácter de mínimo habrá que atender a los requerimientos relacionados en el Pliego de Prescripciones Técnicas del presente servicio:

- Características personales y familiares; edad, lugar de nacimiento, tipo y dimensión de la unidad familiar, etc.
- Ingresos familiares de la unidad familiar y renta disponible para las características de la vivienda deseada
- Régimen de la tenencia de la vivienda; renta o alquiler
- Precio, superficie y programa y localización.
- Relativo a las motivaciones de la demanda de la vivienda: Emancipación, mejora respecto de la situación actual, dejar de residir en una infravivienda, no poder pagar la renta, alquiler o hipoteca, paso de alquiler a propiedad, separación, divorcio, inversión, etc.

No hay que perder de vista tampoco la importancia que pueden tener las actitudes sociales en relación con la vivienda, que, aunque guarda una estrecha relación con los factores demográficos y económicos, pueden tener también su propia dinámica.

Tanto por lo que se refiere a la investigación o prospección de los factores demográficos como a los aspectos de la dinámica económica y social, se hace aconsejable trabajar con diversas hipótesis con la idea de acotar de forma razonada el futuro de la demanda del TM Castelló de la Plana, y es que la estimación de la demanda ha de ir más allá de la simple cuantificación de la extrapolación de las tendencias observadas en el pasado.

Por otro lado, el comportamiento espacial de la demanda se encuentra directamente relacionado con la distribución espacial de la oferta, de acuerdo con las estrategias de los diferentes agentes que intervienen en el desarrollo urbano residencial y de las aptitudes de alojamiento y las capacidades económicas de los hogares.

Para llevar a cabo una estimación de la demanda lo más acertada posible es necesario aumentar al máximo grado el caudal de información estadística a utilizar, así como cualquier otra fuente que pueda aportar alguna utilidad. También deberá mejorarse al máximo su tratamiento dentro de lo posible, especialmente en lo que se refiere a la dinámica demográfica, así como a la construcción de vivienda y al parque de vivienda existente.

Las migraciones tendrán repercusión directa cuando se trate de migraciones de hogares completos, aunque no suele ser esa la realidad, ya que normalmente generarán un incremento del crecimiento de hogares sin núcleo familiar, formado por emigrantes que viven juntos y en los que el núcleo suele ser compartir los gastos de la vivienda. Aunque no puede pasarse por alto que la emigración puede tener un efecto retardado sobre la demanda si llega a producirse el reagrupamiento familiar y la consolidación definitiva del cambio de vivienda.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros solo supone transformación del tipo de hogar. Los cambios en las situaciones de convivencia de los individuos hacen que pueda variar el número de hogares y consecuentemente la demanda de vivienda. Por otro lado el aumento de la esperanza de vida supone un aumento de hogares individuales de personas mayores.

El incremento de ruptura de parejas es también un factor de aparición de hogares unipersonales y monoparentales mientras que la reconstitución de parejas puede producir el efecto contrario. Todos estos factores deberán ser considerados y tenidos en cuenta a la hora de hacer estimaciones y caracterizar la demanda de vivienda.

La emancipación es un fenómeno sociodemográfico que supone la principal causa de generación de hogares y por tanto de demanda de vivienda. Aunque es un indicador difícil de analizar estadísticamente ya que no se registra cuando sucede ni jurídica ni estadísticamente. Aunque puede asociarse, en algún caso desde el punto de vista estadístico, con el matrimonio o la formación de una pareja.

En este sentido habrán de manejarse todas las fuentes estadísticas y registros administrativos relativas a la formación de matrimonios o parejas de hecho.

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la



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

Pues bien, entendemos que el PEV debe de dar respuesta a la demanda como necesidad de vivienda para alojamiento o residencia habitual y permanente (demanda potencial demográfica de vivienda para alojamiento) pero no como segunda residencia o inversión, que si bien son opciones legítimas, no deberán ser tenidas en cuenta para ser satisfechas por el plan al no tratarse de necesidad de vivienda. En este sentido nos estamos refiriendo a la cuantificación de la demanda y más concretamente a la demanda en clave de necesidad de vivienda en base a la proyección de hogares.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser reconducida o satisfecha en un contexto normal por el mercado de la vivienda libre (demanda para alojamiento de vivienda libre) o por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos, no pueden satisfacer esta necesidad en el mercado libre, y por tanto demandarían viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (demanda para alojamiento de vivienda protegida). Por tanto deberemos considerar la diferencia entre estos dos grandes apartados, demanda para alojamiento de vivienda libre y de vivienda protegida, para centrarnos en esta última.

También será de importancia para el diagnóstico de la demanda de vivienda, contar con los datos territorializados de la renta media por persona y hogar según el Atlas de distribución de rentas de los hogares editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de 2019 antes descrito por cuanto tiene que ver con la capacidad de satisfacer ese derecho de forma autónoma. De este modo nos referimos a la cualificación y ubicación de la demanda.



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.  
FUENTE: COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010



### A.2.1 DEMANDA DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

Para la determinación del incremento de la demanda de vivienda para alojamiento habrá que considerar el incremento de hogares que se refleja en la estimación de la proyección de los mismos en un momento determinado. Hemos visto con anterioridad que la estimación de crecimiento en el número de hogares entre 2.020-2.025 asciende a algo más de 800 hogares.

Para la determinación de la demanda para alojamiento de vivienda protegida, así como para la caracterización general de la misma, partiremos de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Generalitat.

Dicho Registro, es un instrumento que nos permite conocer la demanda de viviendas de estas características en cada localidad, ya que para acceder a una vivienda protegida es necesaria la inscripción en el mismo. Por tanto, aquellos hogares demandantes de una vivienda protegida deberán encontrarse inscritos. Ello no significa que toda la demanda de vivienda protegida se refleje en el mencionado registro en cada momento, dado que existen hogares que por motivos diversos no se hallen registrados. Desde nuestra experiencia en estudios similares detectamos que la difusión de la definición estratégica de acciones en materia de vivienda moviliza al alza y actualiza las inscripciones en el mencionado registro.

Actualmente, a fecha diciembre de 2.020, podemos considerar activas un total de 980 inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda correspondientes al municipio de Castelló de la Plana, cuya agregación por el régimen de tenencia preferente del demandante principal de la inscripción se adjunta, según se desprende de los datos que arroja el informe sobre una consulta expresa realizada por el Servicio de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Generalitat Valenciana sobre dicha base de datos.

CASTELLÓN DE LA PLANA	DICIEMBRE DE 2020
ALQUILER	633
COMPRA	133
DERECHO DE SUPERFICIE	3
OTROS	211
<b>TOTAL HOGARES (UNIDADES DE CONVIVENCIA)</b>	<b>980</b>

El mencionado informe incorpora una breve cualificación de las inscripciones que indica que la mayor parte de las unidades de convivencia demandantes disponen de escasos

recursos económicos y que no existen grandes diferencias en cuanto al número de las personas por género que aparecen inscritas como solicitantes.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana establece en su 'Artículo 2. El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada' que las administraciones públicas garantizarán la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. Y se entenderá que se encuentran en esta situación las unidades de convivencia que no tengan, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores a 1,5 IPREM cuando esta esté constituida por dos miembros o 2 IPREM para 3 o más miembros, siendo esta situación ampliable en los siguientes ejercicios en un +0,5 IPREM para cada una de las tipologías de familia. Hemos visto en las proyecciones del tamaño medio de hogar del TM de Castelló que estos oscilarán entre 2,42-2,48 personas en el período 2019-2029, esto es más de dos, por lo que a falta de mayor abundamiento en las desagregaciones del Registro de Demandantes podemos estimar, a los efectos de aplicación de esta condición de demandante, que el hogar medio está constituido por tres personas y la limitación superior de sus ingresos quedaría condicionada a 2 IPREM ampliados a 2,5 IPREM como se ha dicho.

En diciembre de 2020 se ha publicado el Informe denominado 'Áreas con Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2019', elaborado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Este documento tiene por objeto localizar y caracterizar las que denomina Áreas con Necesidad de Vivienda (ANHA) en la Comunitat Valenciana según tres niveles diferenciados en función del desajuste entre la demanda y la oferta de vivienda con desgregación municipal en 2.019. En su desarrollo el informe: cuantifica la oferta de vivienda pública de titularidad autonómica a través de la adición de inmuebles residenciales pendientes de poner en uso por razones varias; posteriormente se estima la demanda a partir de los registros públicos de demandantes de vivienda; finalmente se presenta una comparativa de ambos parámetros para identificar la que denominan demanda insatisfecha (diferencia entre el total demandantes del registro menos la oferta autonómica disponible), con el fin de delimitar las ANHA en la Comunitat Valenciana por comparación entre sí de los diferentes municipios a través de un índice de demanda de estimación propia (% resultante de dividir la demanda insatisfecha entre el total población municipal).

Según la caracterización descrita, la distribución de la necesidad de vivienda en la Comunitat Valenciana propone 81 municipios con una necesidad ALTA (28 en la



Provincia de Alicante, 11 en la de Castellón y 42 en la de Valencia), 71 con una necesidad MEDIA (13 en la Provincia de Alicante, 9 en la de Castellón y 49 en la de Valencia) y 82 con una necesidad BAJA (32 en la Provincia de Alicante, 8 en la de Castellón y 42 en la de Valencia). Se resume en la tabla adjunta:

ÁREAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA (ANHA)	ALTA	MEDIA	BAJA
ALICANTE	28	13	32
<b>CASTELLÓN</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
VALENCIA	42	49	42
<b>COMUNITAT VALENCIANA</b>	<b>81</b>	<b>71</b>	<b>82</b>

El planteamiento determina que la necesidad de vivienda en el TM de Castellón de la Plana es Alta. En función del índice de demanda descrito ocupa la cuarta posición municipal de la provincia (sólo por detrás de La Vall d'Uixó, Borriana y Benicarló) y la posición 35 de la Comunidad. Entre los municipios con un índice de necesidad mayor sólo las otras dos capitales de provincia, Alicante y Valencia y por ese orden, disponen de una población también mayor que Castelló.

También expone que en 2019 hay un total de 9.583 solicitudes en lista de espera de demandantes de vivienda (EVha) y 15.231 personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda (GVA). En función de estos datos propone un total de 24.814 demandantes totales en la Comunidad, como adición de sendos Registros. Por nuestra parte entendemos los primeros contenidos en los segundos, lo que generaría una minoración del dato. Es por esta razón y porque los datos de los que se ha dispuesto para el estudio que nos ocupa corresponden a mediados de diciembre de 2.020, por tanto con una actualización mayor, que se propone la elaboración de un dato objetivo y propio para la ciudad de Castellón con origen en las 980 inscripciones del Registro de Demandantes de Vivienda, que como también se ha dicho es requisito legal para acceder a una vivienda protegida. La aplicación de este dato en sustitución de los empleados en el informe mencionado seguiría manteniendo el indicador de necesidad de vivienda en Alta.

Ello no implica que no se estime necesario considerar la posible demanda no incluida en el Registro que pueda deberse a razones de diversa categoría. De hecho, de los datos que arroja la Encuesta online que se realiza como generador de información cualitativa del presente estudio y cuyos resultados se sintetizan con posterioridad detectamos una serie de determinantes que avanzamos aquí por su ajuste: el 25% de las personas sondeadas titulares del derecho de uso de la vivienda en la que habitan manifiesta que

el hogar necesita el cambio de vivienda y el 38% que necesita rehabilitación o reformas; de ese primer 25%, solamente el 15% manifiesta estar inscrito en el Registro de Demandantes y de las segundas sólo el 6%. Este extremo pone de manifiesto la necesidad de concienciación y sensibilización de los hogares residentes con necesidad de vivienda para que urjan a su inscripción en el mismo. A partir de estos datos podemos estimar que la necesidad real, esto es, la suma de la inscrita y no inscrita, podría ascender a cuatro veces la reflejada por el propio Registro, unos 4.000 hogares, si bien a efectos presupuestarios del presente documento estratégico y dada la necesidad de inscripción en el mismo a efectos de ser beneficiario de actuaciones protegibles no es posible considerar más de lo realmente inscrito y hacer un seguimiento continuado de las inscripciones para poder acompañar las previsiones con la realidad.



GENERALITAT VALENCIANA		SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA	
		SOL·LICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA	
<b>E LOCALITATS ON SE SOL·LICITA L'HABITATGE, PER ORDRE DE PREFERÈNCIA</b> <b>LOCALIDADES DONDE SE SOLICITA LA VIVIENDA, POR ORDEN DE PREFERENCIA</b>			
PROVÍNCIA / PROVINCIA		LOCALITAT / LOCALIDAD	
PROVÍNCIA / PROVINCIA		LOCALITAT / LOCALIDAD	
PROVÍNCIA / PROVINCIA		LOCALITAT / LOCALIDAD	
PROVÍNCIA / PROVINCIA		LOCALITAT / LOCALIDAD	
PROVÍNCIA / PROVINCIA		LOCALITAT / LOCALIDAD	
<b>F CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE / CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA</b>			
Nombre de dormitoris necessaris / Número de dormitorios necesarios <input type="text"/>			
Habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda / Vivienda adaptada para personas con movilidad reducida <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No			
Ascensor: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No <input type="radio"/> Indiferent / Indiferente			
Traster / Trastero: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No Garatge / Garaje: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No			
Altura preferent / Altura preferente: <input type="radio"/> <input type="radio"/> Planta baixa / Planta baja <input type="radio"/> Àtic / Ático <input type="radio"/> Indiferent / Indiferente			
EMPLENAR ÚNICAMENT EN CAS DE LLOGUER / RELLENAR ÚNICAMENTE EN CASO DE ARRENDAMIENTO			
<input type="radio"/> Habitatge moblat / Vivienda amueblada <input type="radio"/> Habitatge sense mobles / Vivienda sin muebles			
Cuina equipada amb electrodomèstics / Cocina equipada con electrodomésticos: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No			
Mascota: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No			
Renda màxima que pagarieu / Renta máxima a abonar: <input type="text"/> euros / mes			
<b>G DADES VOLUNTÀRIES / DATOS VOLUNTARIOS</b>			
Les dades següents, de caràcter personal, tenen com a finalitat proporcionar l'habitatge més adequat al sol·licitant. En cap cas, serà objecte de cessió a altres organismes o entitats. Emplenar aquestes dades no és obligatori. Los datos siguientes de carácter personal tienen como finalidad proporcionar la vivienda más adecuada al solicitante. En ningún caso serán objeto de cesión a otros organismos o entidades. Su cumplimentación no es obligatoria.			
<b>INGRESOS BRUTS DE LA UNITAT FAMILIAR / INGRESOS BRUTOS DE LA UNITAT FAMILIAR</b>			
Ingressos anuals / Ingresos anuales <input type="text"/>		Ingressos mensuals / Ingresos mensuales <input type="text"/>	
<b>SITUACIONS DE PROTECCIÓ PREFERENT / SITUACIONES DE PROTECCIÓN PREFERENTE</b>			
<input type="radio"/> Persones que accedeixen per primera vegada a un habitatge. / Personas que acceden por primera vez a una vivienda. <input type="radio"/> Dones víctimes de la violència de gènere. / Mujeres víctimas de la violencia de género. <input type="radio"/> Victimes del terrorisme. / Víctimas del terrorismo. <input type="radio"/> Afectats per situacions catastròfiques. / Afectados por situaciones catastróficas. <input type="radio"/> Famílies monoparentals amb fills. / Familias monoparentales con hijos. <input type="radio"/> Persones dependents o amb discapacitat, o famílies que les tinguen al seu càrrec. / Personas dependientes o con discapacidad o personas que las tengan a su cargo. <input type="radio"/> Persones separades o divorciades al moment del pagament de pensions alimentàries i compensatòries. / Personas separadas o divorciadas al momento del pago de pensiones alimentarias y compensatorias. <input type="radio"/> Persones sense llar o procedents d'operacions d'eradicació de xabolisme. / Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo. <input type="radio"/> Dones embarassades. / Mujeres embarazadas.			
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE		25/03/10	
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA			

GENERALITAT VALENCIANA		SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA	
		SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA	
<b>A DADES DE LA PERSONA SOL·LICITANT / DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE</b>			
COGNOMS / APELLIDOS	NOM / NOMBRE	NI / NIE	NACIONALITAT / NACIONALIDAD
ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)		CP	PROVÍNCIA / PROVINCIA
LOCALITAT / LOCALIDAD	TELÈFON / TELÉFONO	TELÈFON / TELÉFONO	ADREÇA ELECTRÒNICA / CORREO ELECTRÓNICO
DATA NAIXEMENT / FECHA NACIMIENTO			
<b>DADES DEL REPRESENTANT LEGAL / DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL</b>			
COGNOMS / APELLIDOS	NOM / NOMBRE	DNI	
ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)		CP	
PROVÍNCIA / PROVINCIA	LOCALITAT / LOCALIDAD	TELÈFON / TELÉFONO	ADREÇA ELECTRÒNICA / CORREO ELECTRÓNICO
<b>B NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT FAMILIAR / NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR</b>			
Nombre de membres de la unitat familiar, inclosa la persona sol·licitant			
Número de miembros de la unidad familiar, incluida la persona solicitante <input type="text"/>			
<b>C RÈGIM D'US DE L'HABITATGE / RÉGIMEN DE USO DE LA VIVIENDA</b>			
<input type="radio"/> COMPRA <input type="radio"/> LLOGUER / ALQUILER <input type="radio"/> LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA / ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA			
<b>D SOL·LICITE / SOLICITO</b>			
La inscripció en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, conforme determinen el RD 2066/2008, de 12 de desembre; el Decret 66/2009 de 15 de maig, del Consell, i la resta de normes de desenvolupament. La inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, conforme determina el RD 2066/2008, de 12 de diciembre; el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, y demás normas de desarrollo.			
El sol·licitant QUEDA INFORMAT I PRESTA EL SEU CONSENTIMENT perquè les dades de caràcter personal indicades siguin incorporades en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, el responsable del qual és la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i la qual cosa, El abajo firmante QUEDA INFORMADO Y PRESTA SU CONSENTIMIENTO a que los datos de carácter personal arriba expresados sean incorporados en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo responsable es la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Por lo que,			
<input type="checkbox"/> Autoritza / Autorizo <input type="checkbox"/> No Autoritza / No Autoriza			
La cessió als organismes públics o entitats privades que demostren un interès legítim dirigit a facilitar les adquisicions o els arrendaments d'habitatges amb qualsevol tipus de protecció, com també a aquells als quals calga facilitar-ne les dades per a poder gestionar la sol·licitud. La cesión de los citados datos a los organismos públicos o entidades privadas que demuestren un interés legítimo dirigido a facilitar la adquisición o el arrendamiento de viviendas con cualquier tipo de protección, así como a aquellos a los cuales sea necesario o útil el acceso a los datos para poder gestionar la solicitud.			
<div style="text-align: right;">             _____ d _____ del _____              Firma: _____           </div>			
<div style="text-align: right;">             REGISTRE D'ENTRADA              REGISTRO DE ENTRADA              DATA D'ENTRADA EN L'ORGANIGRAMA COMPETENT / FECHA DE ENTRADA EN ORGANIGRAMA COMPETENTE              14/2/2010           </div>			
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE		25/03/10	
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA			

MODELO DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA;  
FUENTE: PORTAL WEB DE INFOHABITATGE



## A.2.2 ENCUESTA ONLINE ABIERTA SOBRE DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA

### A.2.2.1 METODOLOGÍA

La encuesta Online abierta es un instrumento mediante el que se ha sondeado de forma libre a la población de Castellón de la Plana a través de un formulario web al que toda la ciudadanía ha tenido acceso. Permite conocer el estado de opinión y la recogida de intencionalidades para la priorización de objetivos de forma actualizada.

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

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

Se propone la distribución de un formulario utilizando internet como medio de distribución. Este método se caracteriza principalmente por ser económico y tener un alto índice de respuesta y mayores indicadores que presencialmente, aunque presenta también el inconveniente de no dirigirse a una muestra previamente seleccionada, sino que responderá a aquellos vecinos o vecinas de la ciudad que voluntariamente accedan a rellenarla por su cuenta alertados por los medios de comunicación habituales donde se ha incluido el aviso de su puesta en funcionamiento y el enlace al mismo.

El Ayuntamiento de Castellón, a través del presente muestreo, ha querido abundar en el conocimiento acerca de la necesidad de primera vivienda, así como la necesidad de reforma, rehabilitación o cambio de la vivienda habitual y permanente de los hogares del término municipal.

Se plantea en el seno del proceso de difusión y comunicación del Plan Estratégico para permitir la inclusión de la opinión de la ciudadanía en la toma de decisiones.

La información recabada ha resultado de utilidad para determinar la percepción y opinión de la ciudadanía sobre los extremos expuestos y de este modo ha sido

considerada en la fase de diagnóstico de elaboración del programa de actuación del presente PEV en el que se inserta.

El formulario incide sobre la demanda y necesidades de vivienda con el objetivo de abundar en el conocimiento del estado de la demanda potencial y necesidades de vivienda en la actualidad, de igual manera podría realizarse a lo largo del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del PEV, así como de forma periódica y de este modo poder evaluar la futura evolución de las cuestiones planteadas, o bien ir incluyendo las cuestiones que los agentes competentes estimen ir incorporando. Con este procedimiento es posible generar una fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política local de vivienda, en función del número de encuestas que finalmente se formalicen.



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

En relación al tipo de cuestiones planteadas se propone la respuesta cerrada, donde los encuestados deberán elegir alguna de las posibles opciones ya que su principal ventaja



es que son más eficaces al objeto de cuantificar.

Esta operación aborda de forma específica los siguientes contenidos:

- Cuantificación de la demanda y necesidades de vivienda según tipo (primer acceso, cambio y rehabilitación)
- Características socio-residenciales que motivan dicha necesidad incluida la afección derivada del COVID 19
- Características de las viviendas necesitadas
- Capacidad económica de las personas necesitadas de vivienda
- Percepción de la situación del mercado inmobiliario y de la política de vivienda

Hay que señalar que la encuesta que se propone tiene una doble intención, de un lado recabar información del titular de la vivienda (propietario, inquilino..) y también de aquellas personas que conviven en la unidad familiar del mencionado titular pero que tienen necesidades de emancipación.

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

Como se describe en la ficha técnica adjunta el cuestionario autoadministrado se ha formulado en el transcurso de la fase de redacción del mencionado PEV, estando disponible desde julio hasta diciembre de 2.020. Consta de 40 ítems, organizados en diferentes secciones, y ha sido respondido de forma válida por 246 personas.

#### A.2.2.2 FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO REALIZADO

FICHA FORMULARIO PEV CASTELLÓ DE LA PLANA	
<b>Título de la muestra</b>	Cuestionario sobre demanda y necesidades de vivienda en Castelló de la Plana (plan estratégico de vivienda)
<b>Universo</b>	Personas titulares del derecho de uso de la vivienda en la que reside el hogar (de propiedad, de propiedad con hipoteca, de alquiler u otros) y aquellas personas mayores de 18 años que compartan el mismo hogar, tengan necesidad de emancipación y más de 18 años
<b>Ámbito de estudio</b>	Ciudadanía en general del TM de Castelló de la Plana
<b>Tamaño muestral</b>	246
<b>Procedimiento muestreo</b>	Distribución/acceso online a través de cuestionario estructurado autoadministrado
<b>Período de realización</b>	5 meses, en el plazo comprendido entre 22 Julio 2.020 - 23 diciembre 2.020
<b>Diseño del cuestionario, análisis de resultados y elaboración del informe</b>	Espacio Común S Coop And
<b>Grabación de datos y repositorio</b>	Ayuntamiento de Castellón, Oficina de Vivienda



### A.3 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información enunciadas se aborda el análisis de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existentes en el TM Castelló de la Plana territorializado a nivel de Distrito y Sección Censal lo que permitirá la cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, para sobre él evaluar las actuaciones a desarrollar.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de dos indicadores diferenciados: la edad media de las viviendas, según se describe a continuación, y la proporción de edificios de viviendas en mal estado en un ámbito territorial concreto.

Se analiza el parque residencial en función del número de habitaciones de las viviendas principales, del grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y de las instalaciones y servicios generales disponibles en los mismos.

Por otro lado, se ha procedido a la caracterización del parque en función del régimen de tenencia, de la titularidad y del uso al que está siendo destinado.

Este último análisis permite la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso como la desocupación o deshabitación, la orientación a alquileres de corta duración para uso turístico y la identificación de áreas vulnerables e infraviviendas.

Por otro lado se analizan, con posterioridad, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Público de Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de solares y edificaciones que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones a Rehabilitar, la relación de bienes que sean titularidad de otras administraciones y el planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

De este modo, la vivienda desocupada del parque residencial municipal existente junto con el resto de bienes inmuebles vacantes presentes y/o previstos enunciados conforman, como hemos apuntado, la oferta residencial disponible a corto y medio plazo en el TM de Castelló de la Plana.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permite su georreferenciación

y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales considerados (núcleos de población, distrito y sección censal y parcela catastral) para poderse recoger en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico.

El análisis y diagnóstico del parque residencial municipal abarca los contenidos definidos a continuación.

#### A.3.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

La caracterización física del parque de viviendas municipal se lleva a cabo mediante la determinación de los siguientes parámetros principales:

- Número de viviendas
- Superficie media de vivienda
- Antigüedad media de la edificación
- Tipología edificatoria
- Calidad constructiva
- Estado de conservación de la edificación
- Accesibilidad en el entorno urbano
- Instalación de ascensor

##### A.3.1.1 NÚMERO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE MEDIA

Se ha obtenido el número de viviendas, así como la superficie de las mismas, territorializado según las áreas estadísticas descritas y los distritos municipales, mediante la descarga de datos catastrales de parcelas, edificios y direcciones postales, usando el servicio ATOM según la Directiva Inspire. Se trata concretamente del parámetro *NumberOfDwellings* que determina las unidades residenciales con mayor precisión que el fichero de intercambio de información catastral de libre acceso CAT, que adolece del cómputo erróneo del número de viviendas en parcelas residenciales sin división horizontal.

##### A.3.1.2 ANTIGÜEDAD DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

Para determinar la antigüedad de los inmuebles residenciales se ha atendido a los contenidos del Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC



del Catastro Inmobiliario.

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de Valencia de la Dirección General de Catastro - Ministerio de Hacienda-.

Para la extracción de la información del mencionado fichero se ha accedido a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad y estado de conservación al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a períodos de antigüedad a demanda.

### A.3.1.3 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se determina la tipología constructiva de los edificios donde se encuentran los inmuebles residenciales para diferenciar la proporción entre vivienda colectiva y unifamiliar en los distintos ámbitos de las áreas estadísticas definidas.

Para la distinción entre vivienda colectiva, en edificación abierta y en manzana cerrada; y vivienda unifamiliar, aislada o pareada y en línea o en manzana cerrada, se ha utilizado la tipología edificatoria catastral mayoritaria por superficie de cada inmueble: códigos de tipología 1.1.1 y 1.1.2; y, vivienda unifamiliar o rural: códigos de tipología 1.2.1, 1.2.2 y 1.3.1.

TIPOLOGÍA		SUP MEDIA
1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	140 m <sup>2</sup>
	1.1.2. EN MANZANA CERRADA	117 m <sup>2</sup>
1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	235 m <sup>2</sup>
	1.2.2. EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	169 m <sup>2</sup>



DIS	AAEE	VF	ANT	SUP	VIV COL ED. ABIERTA	VIV COL M. CERRADA	VIV COL (%)	VIV UNIF AIS/PAR	VIV UNIF EN LÍNEA	VIV UNIF (%)	VIV SIN TIP	SIN TIP (%)
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4671	1942	195	75	3954	86		385	8	257	6
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7384	1954	158		6753	91		441	6	190	3
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2415	1960	201		2327	96		53	2	35	1
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>14470</b>	<b>1951</b>	<b>180</b>	<b>75</b>	<b>13034</b>			<b>879</b>		<b>482</b>	
ESTE	AVDA DEL MAR	5300	1976	149	617	4597	98	14	33	1	39	1
	DISEMINADO ESTE	199	1964	232	4	6	5	4	22	13	163	82
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6982	1983	144	1742	5202	99		16	0	22	0
	RAFALAFENA	4829	1981	145	3062	1737	99		25	1	5	0
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>17310</b>	<b>1980</b>	<b>149</b>	<b>5425</b>	<b>11542</b>		<b>18</b>	<b>96</b>		<b>229</b>	
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2543	1980	170	6	730	29	424	27	18	1356	53
	EL GRAU-NORTE	1323	1980	204	236	139	28	311	61	28	576	44
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5980	1974	167	910	4293	87	258	372	11	147	2
	EL GRAU-SUR	792	1968	136		496	63	7	15	3	274	35
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>10638</b>	<b>1975</b>	<b>168</b>	<b>1152</b>	<b>5658</b>		<b>1000</b>	<b>475</b>		<b>2353</b>	
NORTE	DISEMINADO NORTE	351	1978	311		25	7	26	39	19	261	74
	ESTADIO CASTALIA	1833	1966	114	264	1258	83	3	276	15	32	2
	PAU LLEDÓ	652	2004	354	288	200	75	62	66	20	36	6
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2674	1955	139		2332	87		273	10	69	3
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7492	1961	157	1072	5510	88	1	688	9	221	3
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	1975	195	8	186	22	191	356	62	136	16
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>13879</b>	<b>1965</b>	<b>173</b>	<b>1632</b>	<b>9511</b>		<b>283</b>	<b>1698</b>		<b>755</b>	
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1424	1971	176	656	546	84	30	154	13	38	3
	DISEMINADO OESTE	718	1982	212	7	86	13	279	71	49	275	38
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6470	1983	153	2537	3289	90	101	229	5	314	5
	LA SALERA	3434	1972	163	829	1679	73	12	661	20	253	7
	MESTRETS	2646	1975	135	32	2564	98		31	1	19	1
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>14692</b>	<b>1978</b>	<b>158</b>	<b>4061</b>	<b>8164</b>		<b>422</b>	<b>1146</b>		<b>899</b>	
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3922	1975	120	478	3335	97		91	2	18	0
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6533	1967	139	807	5439	96	10	212	3	65	1
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1750	1972	145	799	408	69	11	327	19	205	12
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3410	1980	110	1032	2148	93		217	6	13	0
	PARQUE SENSAL	977	2008	227	825	131	98	21	29	5	0	0
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>16592</b>	<b>1974</b>	<b>132</b>	<b>3941</b>	<b>11461</b>		<b>42</b>	<b>876</b>		<b>272</b>	
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87581</b>	<b>1970</b>	<b>4752</b>	<b>16286</b>	<b>59370</b>		<b>1765</b>	<b>5170</b>		<b>4990</b>	

NOTA: (DIS) DISTRITO; (AAEE) ÁREA ESTADÍSTICA; (VF) NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES; (ANT) ANTIGÜEDAD MEDIA SEGÚN CATASTRO INMOBILIARIO; (SUP) SUPERFICIE MEDIA EN M<sup>2</sup>C: (VIV COL) TIPOLOGÍA DE VIVIENDA COLECTIVA (ED. ABIERTA) EN EDIFICACIÓN ABIERTA O EN (M. CERRADA) MANZANA CERRADA; (VIV UNIF) VIVIENDA UNIFAMILIAR (AIS/PAR) AISLADA O PAREADA, O EN (EN LÍNEA); (SIN TIP) VIVIENDAS SIN TIPOLOGÍA



#### A.3.1.4 CALIDAD CONSTRUCTIVA

De la explotación de los registros tipo 14, registros de construcciones, del Catastro inmobiliario en su fichero de intercambio CAT, concretamente el campo 101\_tip, deducimos la tipología edificatoria del conjunto del inmueble, así como la calidad constructiva empleada, en un tramo de 1 a 9, yendo de mejor a peor.

#### A.3.1.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

Para establecer una aproximación al estado actual de conservación de la edificación residencial se ha atendido a la explotación por secciones censales de los datos catastrales según la directiva Inspire. Del resultado se detecta la existencia de un 1%, aproximadamente del parque residencial en estado *declined* o *ruin*, es decir, malo o ruinoso.

Sin embargo, de la observación a nivel municipal de los microdatos del CPV 2011, podemos concluir que aproximadamente un 7% adicional de la edificación residencial presentaría deficiencias de necesaria rehabilitación.

DIS	AEEE	VF	CAL CONS	COND FUN	COND DEC	COND RUIN
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4671	5	4646	23	2
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7384	5,1	7341	43	0
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2415	5,1	2404	11	0
<b>TOTAL CENTRO</b>		<b>14470</b>	<b>5</b>	<b>14391</b>	<b>77</b>	<b>2</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	5300	4,5	5299	1	0
	DISEMINADO ESTE	199	5,6	173	26	0
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6982	4,2	6982	0	0
	RAFALAFENA	4829	4,4	4829	0	0
<b>TOTAL ESTE</b>		<b>17310</b>	<b>4,4</b>	<b>17283</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2543	5	2523	18	2
	EL GRAU-NORTE	1323	4,5	1318	5	0
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5980	4,7	5965	15	0
	EL GRAU-SUR	792	5,1	777	15	0
<b>TOTAL GRAO</b>		<b>10638</b>	<b>4,8</b>	<b>10583</b>	<b>53</b>	<b>2</b>
NORTE	DISEMINADO NORTE	351	5,4	335	16	0
	ESTADIO CASTALIA	1833	5,8	1815	15	3
	PAU LLEDÓ	652	3,4	652	0	0
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2674	5,4	2659	15	0
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7492	4,9	7448	41	3
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	5,3	871	5	1
<b>TOTAL NORTE</b>		<b>13879</b>	<b>5</b>	<b>13780</b>	<b>92</b>	<b>7</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1424	5,8	1419	5	0
	DISEMINADO OESTE	718	4,7	686	32	0
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6470	4,7	6439	27	4
	LA SALERA	3434	5,3	3422	9	3
	MESTRETS	2646	4,9	2643	3	0
<b>TOTAL OESTE</b>		<b>14692</b>	<b>5</b>	<b>14609</b>	<b>76</b>	<b>7</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3922	4,8	3922	0	0
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6533	5	6524	7	2
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1750	5,8	1731	17	2
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3410	4,9	3406	4	0
	PARQUE SENSAL	977	3,3	976	1	0
<b>TOTAL SUR</b>		<b>16592</b>	<b>4,9</b>	<b>16559</b>	<b>29</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87581</b>	<b>4,9</b>	<b>87205</b>	<b>354</b>	<b>22</b>

NOTA: (VF) NÚMERO DE VIVIENDAS FFAMILIARES; (CAL CON) CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA SEGÚN EL CATASTRO INMOBILIARIO; (COND FUN) NÚMERO DE VIVIENDAS EN ESTADO 'FUNCTIONAL' SEGÚN CATASTRO INSPIRE; (COND DEC) EN MAL ESTADO O CON NECESIDAD DE REFORMA, 'DECLINED'; (COND RUIN) EN RUINA



### A.3.1.6 GRADO DE ACCESIBILIDAD, ASCENSOR Y OTRAS INSTALACIONES

Para establecer una aproximación al grado actual de accesibilidad, ascensores y otras dotaciones de instalaciones de la edificación residencial se atenderá a la explotación de los datos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al parque residencial actual por distritos.

En el caso de la instalación de ascensor, debemos señalar la necesidad de su instalación en edificios entre 3 y 6 plantas, oscilando el número de edificios entre los 3400 y los 1400, aproximadamente, para el caso de edificios de 4 a 6 plantas. Sin embargo, en la cobertura de este 40% de los edificios se conseguiría la cobertura de más del 75% de los inmuebles afectados en dichos edificios, aproximadamente 13.200 de los 17.300 totales.

	EDIFICIOS					INMUEBLES				
	TOTAL	3 PLANTAS	4 PLANTAS	5 PLANTAS	6 PLANTAS	TOTAL	3 PLANTAS	4 PLANTAS	5 PLANTAS	6 PLANTAS
<b>TOTAL (VALORES ABSOLUTOS)</b>	<b>19.662</b>	2.160	1.087	1.065	897	<b>96.585</b>	4.870	8.915	12.591	13.252
<b>ACCESIBLE (%)</b>	<b>27,68</b>					<b>42,52</b>				
<b>CON GARAJE (%)</b>	<b>26,18</b>					<b>32,46</b>				
<b>CON GAS (%)</b>	<b>36,38</b>					<b>65,54</b>				
<b>CON TENDIDO TELEFÓNICO (%)</b>	<b>88,15</b>					<b>96,76</b>				
<b>CON EVACUACIÓN POR ALCANTARILLADO (%)</b>	<b>79,56</b>					<b>95,50</b>				
<b>CON OTRO SISTEMA DE EVACUACIÓN (%)</b>	<b>19,95</b>					<b>4,38</b>				
<b>CON AGUA CALIENTE CENTRAL (%)</b>	<b>17,32</b>					<b>13,02</b>				
<b>CON ASCENSOR (%)</b>	<b>19,14</b>	5,42	41,86	49,20	75,70	<b>66,51</b>	16,08	49,85	53,52	77,72
<b>SIN ASCENSOR (VALORES ABSOLUTOS)</b>	<b>3.434</b>	<b>2.043</b>	<b>632</b>	<b>541</b>	<b>218</b>	<b>17.363</b>	<b>4.087</b>	<b>4471</b>	<b>5.852</b>	<b>2.953</b>



### A.3.2 CARACTERIZACIÓN POR RÉGIMEN DE TENENCIA

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, de forma que su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de este fenómeno.

Es por ello que expondremos sucintamente la forma de cualificación del parque a estos efectos, dado que es de interés analizar la totalidad del parque residencial del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación de la titularidad y el régimen de tenencia asociado a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre deshabitado o dedicado a un uso no residencial.

A efectos estadísticos podemos distinguir las siguientes modalidades de tenencia:

- Propiedad: Incluye las viviendas en régimen de propiedad sin préstamo o hipoteca, así como las cedidas de forma gratuita o semigratuita
- Hipoteca: Incluye las viviendas en propiedad con préstamo o hipoteca
- Alquiler: Incluye las viviendas en alquiler de mercado libre, protección social y renta antigua, así como los pagos realizados por huéspedes en pensiones familiares por el disfrute de habitación o habitaciones

Y es por ello que a efectos de cualificación del parque de viviendas respecto a estos atributos será necesario acudir a operaciones estadísticas que dispongan de esa información.

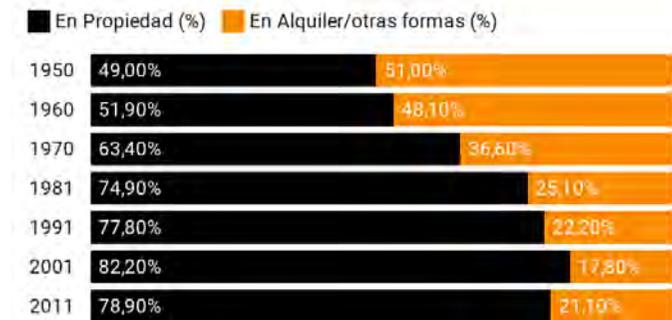
En este sentido y para cubrir esta clasificación tendremos que atender a los microdatos del Censo de Población y Vivienda 2011, en el que se incluyen atributos de hogares en función del régimen de tenencia de la vivienda en la que habitan, a nivel de sección censal como unidad geográfica mínima y diferenciando según la siguiente clasificación:

- Vivienda Alquilada
- Propia por herencia o donación
- Propia por compra totalmente pagada
- Propia por compra con pago pendiente
- Otra forma, hipoteca

- Cedida gratis o a bajo precio

Como hemos apuntado esta clasificación supone una cualificación de los hogares, no de viviendas, que en cualquier caso se caracterizan, entre otras, por la dirección postal única compartida por un número de personas que además comparten ingresos y gastos independientemente de sus lazos de unión o parentescos. De este modo podemos equiparar los atributos de los hogares a los de vivienda principal.

#### A.3.2.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA TENENCIA



EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 1950-2011 (%);  
FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011

El Censo de Población y Vivienda recoge cómo en el conjunto de España en la década de los 50 el régimen de tenencia de las viviendas en que se alojaban los hogares era equiparable en número para la tenencia en propiedad y la tenencia en alquiler u otras formas.

Sin embargo, la tendencia durante el resto del siglo XX llevó al régimen de propiedad de las viviendas a tomar un lugar de creciente preponderancia que alcanzó su máximo a principios del actual siglo XXI. Esta situación lleva al alquiler a representar, según el INE, incluso menos de un 18% en 2001 del total de hogares en España.

La tendencia se invierte hasta 2011, cuando el Censo de Población y Vivienda de este año arroja una cierta recuperación de las cifras del alquiler u otras formas de tenencia distintas a la de la propiedad, que llegan a alcanzar más del 21% de los hogares españoles.

Desde 2011 y hasta 2017 podemos observar la proporción entre el régimen de

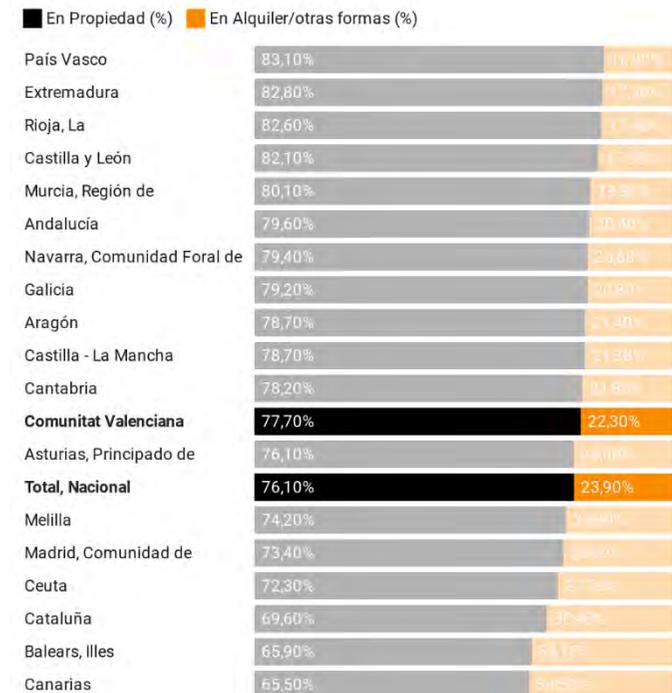


propiedad y el de alquiler u otras formas de tenencia asimilables en la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. La propiedad sigue perdiendo peso lentamente frente al alquiler.



EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 2012 - 2018 (%);  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018

La distribución de esta evolución entre las distintas comunidades autónomas para el año 2018 se presenta en la tabla y gráfico siguiente. Sin embargo, resulta más ilustrativo para reconocer la distribución del régimen de tenencia del alquiler dentro del territorio nacional la localización geográfica según el tamaño de los municipios, revelándose así este acceso a la vivienda como un fenómeno eminentemente urbano, ya que aumenta la proporción del mismo con el incremento del tamaño de la población del municipio.



DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES SEGÚN PORCENTAJE CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2018  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018



*DISTRIBUCIÓN, SEGÚN TAMAÑO DEL MUNICIPIO, DEL PORCENTAJE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA;  
FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011*



### A.3.2.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL

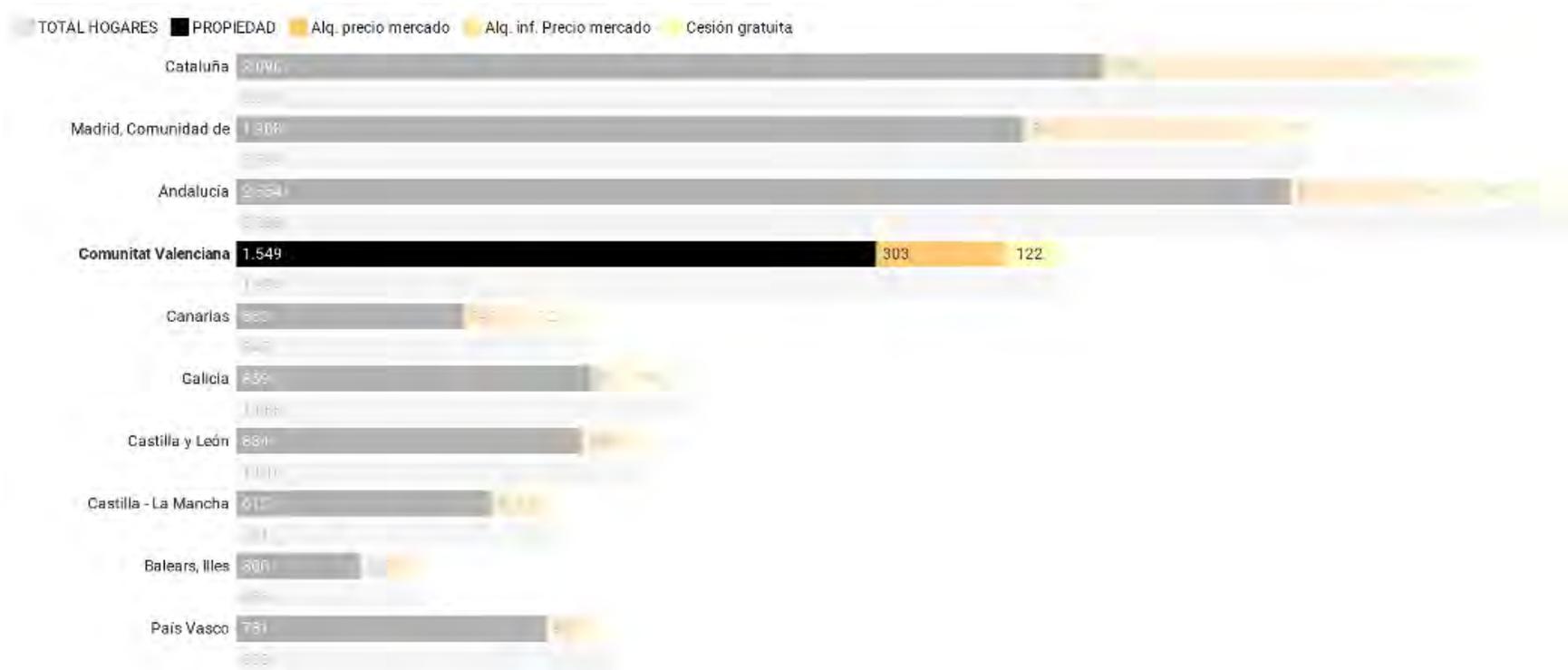
Se realiza a continuación una estimación del parque de vivienda en alquiler en España a partir de información aportada por el INE de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística para 2018.

Podemos observar como la cuarta posición ocupada por la Comunitat Valenciana en cuanto a número de hogares que alquilan una vivienda, es coherente con la posición que ocupa en cuanto al número de viviendas en alquiler frente a la propiedad, esto es, por detrás de Cataluña, de la comunidad de Madrid y de Andalucía. Esta relación que se ve incluso mejorada respecto a la comunidad andaluza en cuanto al número de alquileres que se ejercitan a precio de mercado pone de manifiesto la escasez del

número de viviendas en alquiler que se ofertan en la comunidad a precio inferior al de mercado, o lo que vienen a ser en la mayor parte de los casos, alquileres protegidos gestionados mayoritariamente por personas jurídicas públicas. Destaca igualmente en el número de viviendas que se ceden gratuitamente, ocupando nuevamente una tercera posición por detrás de Cataluña o Andalucía, pero muy por delante de la Comunidad de Madrid.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	HOGARES	EN PROPIEDAD	EN ALQUILER/OTRAS	ALQ. PRECIO MERCADO	ALQ. INF. PRECIO MERCADO	CESIÓN GRATUITA
CATALUÑA	3.011	2.096	915	678	114	123
MADRID, COMUNIDAD DE	2.599	1.908	691	543	70	78
ANDALUCÍA	3.208	2.554	655	276	176	202
COMUNITAT VALENCIANA	1.994	1.549	445	303	20	122
CANARIAS	844	553	291	141	24	127
GALICIA	1.084	859	226	77	10	139
CASTILLA Y LEÓN	1.016	834	182	106	13	63
CASTILLA - LA MANCHA	781	615	166	114	3	49
BALEARS, ILLES	455	300	155	111	18	26
PAÍS VASCO	904	751	153	90	19	43
ARAGÓN	538	423	115	68	4	43
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	453	345	109	62	9	38
MURCIA, REGIÓN DE	541	433	108	65	4	38
EXTREMADURA	428	354	74	24	11	39
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	256	204	53	26	5	21
CANTABRIA	240	188	52	31	1	20
RIOJA, LA	130	107	23	15	1	7
CEUTA	27	20	7	3	4	1
MELILLA	27	20	7	6	1	-
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>18.536</b>	<b>14.106</b>	<b>4.430</b>	<b>2.743</b>	<b>500</b>	<b>1.186</b>

*DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018;  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018*



EXTRACTO DE DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (SÓLO LAS DIEZ PRIMERAS) DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018;  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018



### A.3.2.3 ESTIMACIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL ACTUAL EN EL TM CASTELLÓ

Hemos hecho un acercamiento a la cuantificación de viviendas según el régimen de tenencia a diferentes escalas, estatal y autonómica, que tienen en común su carácter estimado. Su obtención procede de campañas estadísticas o encuestas que a pesar de tener origen administrativo carecen de la objetividad en la concreción del dato de una operación censal. Es más, podemos afirmar, sin riesgo a equivocarnos, que no existe ninguna fuente de información que disponga de manera objetiva del número de viviendas ocupadas en régimen de alquiler. Si bien los agentes que disponen de información rigurosa referida a este régimen de tenencia son a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que accede a esta información generalmente a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia Tributaria Valenciana, ATV.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de septiembre 2019 incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que extracta en diferentes tablas, que se adjuntan, el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. Esta información es elaborada a partir del cruce de datos del Catastro Inmobiliario con los procedentes de la AEAT, de ahí obtenemos el dato de 11.999 viviendas en régimen de alquiler en el TM Castelló en 2018.

Por otro lado, de los registros de fianzas aportados por la ATV para la definición del Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda se desprende el empleo de unos 8.000 registros de viviendas en alquiler distribuidos por el territorio municipal que empleamos para proyectar los admitidos por la propia ATV. Las viviendas en régimen de propiedad se obtienen de forma territorializada como diferencia sobre el total de las viviendas principales distribuidas a partir de la espacialización del Padrón Municipal de Habitantes.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas familiares del TM Castelló de la Plana y las principales (ocupadas por hogares) desagregadas en tenencia en propiedad y en alquiler, según explotación propia obtenida y procedimiento aquí descrito.

DISTRITO	VF	VP	VP %	VIV PRO	VIV PRO %	VIV ALQ	VIV ALQ %
CENTRO	14.470	10.612	73%	8.139	77%	2.473	23%
ESTE	17.310	13.701	80%	11.239	82%	2.462	18%
GRAO	10.638	6.194	63%	5.401	87%	793	13%
NORTE	13.879	10.615	77%	8.699	82%	1.916	18%
OESTE	14.692	10.257	73%	8.111	79%	2.146	21%
SUR	16.592	14.156	86%	11.947	84%	2.209	16%
<b>TM CASTELLÓ</b>	<b>87.581</b>	<b>65.535</b>	<b>76%</b>	<b>53.536</b>	<b>82%</b>	<b>11.999</b>	<b>18%</b>

NOTA: (VF) NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES; (VP) VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES; (VIV PRO) PRINCIPALES EN PROPIEDAD; (VIV ALQ) PRINCIPALES EN ALQUILER

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

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
49	283	265	214	538	2.665	2.547	832	1.561	2.977	66	2	11.999

**TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M<sup>2</sup>)**

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
11,2	54,8	47,8	32,5	55,5	269,5	285	110,1	198,7	336,8	10,8	0,	1.413

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

NÚMERO DE INMUEBLES					SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M <sup>2</sup> )				
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA
2.273	8.846	104	585	191	262,9	934,3	23,4	126	66,4

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019;

FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO



DIS	AAEE	VF	ANT	SUP	CAL CONS	VP	VP %	VIV PRO	VIV PRO %	VIV ALQ	VIV ALQ %
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4.671	1.936	204	5,08	3.024	65%	2.305	76%	719	24%
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7.384	1.948	161	5,22	5.784	78%	4.474	77%	1.310	23%
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2.415	1.958	180	5,10	1.804	75%	1.360	75%	444	25%
<b>TOTAL CENTRO</b>		<b>14.470</b>	<b>1.944</b>	<b>181</b>	<b>5,15</b>	<b>10.612</b>	<b>73%</b>	<b>8.139</b>	<b>77%</b>	<b>2.473</b>	<b>23%</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	5.300	1.970	161	4,68	4.215	80%	3.481	83%	734	17%
	DISEMINADO ESTE	199	1.964	232	5,60	30	55%	-	0%	30	100%
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6.982	1.979	149	4,40	5.875	84%	4.762	81%	1.113	19%
	RAFALAFENA	4.829	1.973	143	4,69	3.581	74%	2.996	84%	585	16%
<b>TOTAL ESTE</b>		<b>17.310</b>	<b>1.973</b>	<b>157</b>	<b>4,63</b>	<b>13.701</b>	<b>80%</b>	<b>11.239</b>	<b>82%</b>	<b>2.462</b>	<b>18%</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2.543	1.981	179	4,97	1.055	47%	806	92%	83	8%
	EL GRAU-NORTE	1.323	1.980	204	4,48	261	24%	344	68%	83	32%
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5.980	1.970	185	4,68	4.382	73%	3.821	87%	561	13%
	EL GRAU-SUR	792	1.968	136	5,08	496	94%	430	87%	66	13%
<b>TOTAL GRAO</b>		<b>10.638</b>	<b>1.978</b>	<b>185</b>	<b>4,75</b>	<b>6.194</b>	<b>63%</b>	<b>5.401</b>	<b>87%</b>	<b>793</b>	<b>13%</b>
NORTE	DISEMINADO NORTE	351	1.978	311	5,37	85	38%	29	34%	56	66%
	ESTADIO CASTALIA	1.833	1.966	129	6,00	1.347	74%	1.149	85%	198	15%
	PAU LLEDÓ	652	2.004	354	3,39	507	77%	449	89%	58	11%
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2.674	1.955	139	5,42	1.997	75%	1.586	79%	411	21%
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7.492	1.945	158	5,27	6.089	81%	4.940	81%	1.149	19%
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	1.975	195	5,30	590	70%	546	93%	44	7%
<b>TOTAL NORTE</b>		<b>13.879</b>	<b>1.960</b>	<b>177</b>	<b>5,31</b>	<b>10.615</b>	<b>77%</b>	<b>8.699</b>	<b>82%</b>	<b>1.916</b>	<b>18%</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1.424	1.971	176	5,79	945	67%	853	90%	92	10%
	DISEMINADO OESTE	718	1.982	212	4,72	268	53%	229	85%	39	15%
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6.470	1.970	183	5,30	4.561	73%	3.482	76%	1.079	24%
	LA SALERA	3.434	1.972	172	5,37	2.472	75%	1.996	81%	476	19%
	MESTRETS	2.646	1.972	128	5,02	2.011	76%	1.551	77%	460	23%
<b>TOTAL OESTE</b>		<b>14.692</b>	<b>1.973</b>	<b>178</b>	<b>5,26</b>	<b>10.257</b>	<b>73%</b>	<b>8.111</b>	<b>79%</b>	<b>2.146</b>	<b>21%</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3.922	1.972	117	4,88	3.420	87%	2.830	83%	590	17%
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6.533	1.961	144	5,12	5.619	86%	4.689	83%	930	17%
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1.750	1.970	166	5,71	1.312	82%	1.091	83%	221	17%
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3.410	1.968	103	5,45	3.036	89%	2.695	89%	341	11%
	PARQUE SENSAL	977	2.008	227	3,34	769	76%	642	83%	127	17%
<b>TOTAL SUR</b>		<b>16.592</b>	<b>1.967</b>	<b>139</b>	<b>5,27</b>	<b>14.156</b>	<b>86%</b>	<b>11.947</b>	<b>84%</b>	<b>2.209</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87.581</b>				<b>65.535</b>	<b>76%</b>	<b>53.536</b>	<b>82%</b>	<b>11.999</b>	<b>18%</b>

NÚMERO DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA EN DISTRITOS MUNICIPALES TM CASTELLÓ 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019, SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICES DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA DE JULIO DE 2020 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2020



### A.3.3 CARACTERIZACIÓN POR TITULARIDAD

Como se ha apuntado en el apartado anterior las situaciones anómalas de uso del parque residencial están íntimamente relacionadas con la tenencia y la titularidad de los inmuebles por lo que la indagación sobre la cualificación desde el punto de vista de la titularidad se convierte en necesaria a efectos de abundar en el conocimiento de los usos anómalos y de su distribución en el territorio.

Para determinar la titularidad de los inmuebles residenciales se atenderá a los contenidos del Fichero PAD-DGC definidos en IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDA EN LA BASE DE DATOS DEL IBI, puesto que como ya apuntamos el fichero CAT carece de estos contenidos así como de los correspondientes a la valoración económica de los mismos a efectos impositivos.

De esta explotación hemos obtenido de forma territorializada por Distrito y Área Estadística, acompañado de las viviendas familiares desagregadas entre principales y no principales, la desagregación entre inmuebles de uso residencial cuya titularidad del pleno dominio corresponde a personas jurídicas, que a su vez se desagregan entre personas jurídicas privadas (empresas) y personas jurídicas públicas (administración) y vuelta a desagregar en administración autonómica y local este último atributo.

La georreferenciación de la fuente es directa a través de la referencia catastral del inmueble con la cartografía catastral accesible desde la SEC.

En la tabla adjunta: (VF) Vivienda Familiar existente en el ámbito considerado; (PER FIS) número de VF cuya titularidad del pleno dominio corresponde a personas físicas; (TIT PJ) número de VF cuya titularidad del pleno dominio corresponde a personas jurídicas; (TIT PUB) a personas jurídicas públicas; (TIT AUT) a personas jurídicas públicas autonómicas; (TIT LOC) y a personas jurídicas públicas locales.



DIS	A AEE	VF	PER FIS	PER FIS %	TIT PJ	PER JUR %	TIT PRI	TIT PUB	TIT AUT	TIT LOC
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4.671	4.127	88%	544	12%	535	9	7	2
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7.384	7.043	95%	341	5%	337	4	2	2
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2.415	2.332	97%	83	3%	83	0	0	0
<b>TOTAL CENTRO</b>		<b>14.470</b>	<b>13.502</b>	<b>93%</b>	<b>968</b>	<b>7%</b>	<b>955</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	5.300	5.053	95%	247	5%	189	58	3	55
	DISEMINADO ESTE	199	189	95%	10	5%	9	1	0	1
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6.982	6.612	95%	370	5%	368	2	1	1
	RAFALAFENA	4.829	4.726	98%	103	2%	101	2	2	0
<b>TOTAL ESTE</b>		<b>17.310</b>	<b>16.580</b>	<b>96%</b>	<b>730</b>	<b>4%</b>	<b>667</b>	<b>63</b>	<b>6</b>	<b>57</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2.543	2.456	97%	87	3%	80	7	3	4
	EL GRAU-NORTE	1.323	1.289	97%	34	3%	33	1	0	1
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5.980	5.637	94%	343	6%	274	69	67	2
	EL GRAU-SUR	792	767	97%	25	3%	25	0	0	0
<b>TOTAL GRAO</b>		<b>10.638</b>	<b>10.149</b>	<b>95%</b>	<b>489</b>	<b>5%</b>	<b>412</b>	<b>77</b>	<b>70</b>	<b>7</b>
NORTE	DISEMINADO NORTE	351	331	94%	20	6%	19	1	0	1
	ESTADIO CASTALIA	1.833	1.506	82%	327	18%	155	172	41	131
	PAU LLEDÓ	652	590	90%	62	10%	62	0	0	0
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2.674	2.521	94%	153	6%	144	9	2	7
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7.492	7.176	96%	316	4%	301	15	9	6
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	854	97%	23	3%	23	0	0	0
<b>TOTAL NORTE</b>		<b>13.879</b>	<b>12.978</b>	<b>94%</b>	<b>901</b>	<b>6%</b>	<b>704</b>	<b>197</b>	<b>52</b>	<b>145</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1.424	1.118	79%	306	21%	306	0	0	0
	DISEMINADO OESTE	718	703	98%	15	2%	15	0	0	0
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6.470	5.450	84%	1.020	16%	891	129	129	0
	LA SALERA	3.434	3.023	88%	411	12%	260	151	151	0
	MESTRETS	2.646	2.440	92%	206	8%	160	46	46	0
<b>TOTAL OESTE</b>		<b>14.692</b>	<b>12.734</b>	<b>87%</b>	<b>1.958</b>	<b>13%</b>	<b>1.632</b>	<b>326</b>	<b>326</b>	<b>0</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3.922	3.791	97%	131	3%	129	2	2	0
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6.533	6.286	96%	247	4%	233	14	4	10
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1.750	1.433	82%	317	18%	317	0	0	0
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3.410	3.243	95%	167	5%	163	4	1	3
	PARQUE SENSAL	977	721	74%	256	26%	256	0	0	0
<b>TOTAL SUR</b>		<b>16.592</b>	<b>15.474</b>	<b>93%</b>	<b>1.118</b>	<b>7%</b>	<b>1.098</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87.581</b>	<b>81.417</b>	<b>93%</b>	<b>6.164</b>	<b>7%</b>	<b>5.468</b>	<b>696</b>	<b>470</b>	<b>226</b>



#### **A.3.4 CARACTERIZACIÓN POR TIPO DE USO Y SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL**

Entendemos por situaciones anómalas de uso del parque residencial municipal, al menos las que tienen que ver con la intensidad y la efectiva orientación del parque residencial al uso originalmente previsto en el ámbito de la normativa sectorial de referencia, y que son las siguientes:

- La desocupación o deshabitación
- La orientación a alquileres de corta duración para uso turístico
- La infravivienda

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

Se define a continuación el proceso metodológico para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas deshabitadas en el TM según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología descritos con anterioridad. Que dada su profusión es el de mayor envergadura de los recogidos en el presente apartado y, como veremos, se hace transversal para recoger y reflejar los atributos correspondientes a las patologías o usos anómalos expuestos con anterioridad.

En cuanto a la puesta a disposición de viviendas para alquiler de corta duración, a lo que denominaremos de forma genérica vivienda turística, atenderemos a los contenidos de los datos del Registro de Turismo de la Generalitat Valenciana. Según estos, el número de inscripciones de viviendas con fines turísticos, reguladas por Ley 15/2018 de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, poco tiene que ver con la realidad del mercado por cuanto la reciente regulación en este sentido no ha conseguido incentivar suficientemente la inscripción de inmuebles en el mismo. En cualquier caso, a efectos de cualificación del parque residencial tanto los inmuebles residenciales inscritos en el mencionado registro como los no inscritos, los no regularizados, quedarán dentro de lo que denominamos viviendas no principales, esto es, viviendas secundarias.

Hay que tener en cuenta, también en este apartado, el reciente estudio publicado por

el INE en el mes de diciembre de 2020 “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad” que cuantifica a nivel municipal el número de viviendas destinadas al turismo obtenido de las plataformas de comercialización online utilizando técnicas de web scraping

Por último se plantea el acercamiento al fenómeno de la infravivienda (Artículo 28. Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana) y las áreas vulnerables para lo que se partirá, como se expone, del empleo del Mapa de la Vulnerabilidad Urbana editado por el Ministerio de Fomento.

##### **A.3.4.1 DESHABITACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA POR TITULARIDAD**

###### **A.3.4.1.1 LOS GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA VACÍA**

La Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, determina que la intervención de la administración pública sobre el parque de viviendas vacías, aplicando medidas de carácter punitivo o sancionador sólo podrá llevarse a cabo respecto de las personas que sean calificadas como grandes tenedores, quedando definidos en la norma como: aquellas personas físicas o jurídicas que destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior.

Para poder llevar a cabo las actuaciones contempladas en la ley frente a dichos grandes tenedores es necesario proceder a declarar, mediante un acto administrativo, que las viviendas se encuentran deshabitadas.

Dicho procedimiento de declaración de vivienda deshabitada está recogido en el Anexo II de la referida Ley y básicamente consiste en:

- I. Acuerdo de inicio: El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada se iniciará de oficio, mediante acuerdo del órgano competente en materia de vivienda, bien por propia iniciativa o como consecuencia de una orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.
- II. Interesados en el procedimiento: Se considerarán interesados en el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada las personas físicas o



jurídicas, asociaciones y organizaciones que tengan la consideración de interesados de acuerdo con el concepto establecido en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

- III. Alegaciones: Notificado el acuerdo de inicio, los interesados dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones sobre las circunstancias e indicios de falta de uso habitacional de la vivienda, así como, en su caso, sobre los motivos que a su juicio excluyan la procedencia de resolver la declaración de la misma como deshabitada o la concurrencia de un motivo justificado para la desocupación continuada; y para aportar o proponer las pruebas oportunas.
- IV. Prueba: Los interesados podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba, indicando los medios de prueba cuya práctica proponen.
- V. Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento: Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor pondrá de manifiesto las actuaciones a los interesados, acompañando una relación de los documentos y testimonios obrantes en el procedimiento, a fin de que los interesados puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, confiriéndoles un plazo de audiencia de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.
- VI. Propuesta de resolución: Transcurrido el plazo de alegaciones, y practicadas en su caso las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, el instructor redactará la propuesta de resolución, que contendrá la valoración de las pruebas practicadas y se pronunciará expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.

A los efectos de la declaración administrativa de vivienda deshabitada se presumirá que una vivienda no está habitada cuando no se destine de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o esté desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computados en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año.

Sin perjuicio de lo anterior se considerarán indicios de no habitación, y habilitarán para iniciar un procedimiento de declaración de viviendas deshabitada los siguientes:

- a. Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.
- b. La carencia de suministros de agua y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio y, en su defecto, por los recogidos en el anexo II.
- c. Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.
- d. Declaraciones tributarias.
- e. Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
- f. Declaraciones de vecinos.
- g. Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

En todo caso, se considerará que concurre motivo justificado para la desocupación continuada en los siguientes casos, siempre de acuerdo con la específica normativa aplicable:

- a. Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- b. Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios al menos con una ocupación mínima de un mes al año.
- c. Inmuebles destinados a usos dotacionales.
- d. Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares personas físicas o jurídicas ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.
- e. Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título



jurídico para ello.

- f. Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

A los efectos de la determinación del uso residencial efectivo de las viviendas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que dispongan de información sobre las mismas, y en particular las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y otras entidades inmobiliarias, así como los ayuntamientos, estarán obligadas a proporcionar, a requerimiento del órgano competente de la Generalitat en materia de vivienda, cuantos datos, informes, antecedentes y justificantes pudieran incidir en la indagación de esa circunstancia y personas o entidades titulares de las viviendas.

#### A.3.4.1.2 METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS

Se define a continuación el proceso metodológico propuesto y empleado para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas deshabitadas en el TM Castelló de la Plana.

La principal base de datos para ubicar los inmuebles considerados viviendas familiares es la de la DGC del Ministerio de Hacienda.

Partiremos por tanto del total parcelario del TM para identificar sobre él la delimitación espacial del parcelario catastral. Para la determinación de las diferentes delimitaciones territoriales/administrativas que soportarán las diferentes explotaciones que han realizado se atenderá al cálculo agregado a nivel de sección censal como contenedor mínimo de la información y su representación a nivel de las 27 áreas estadísticas ya descritas y los 6 distritos urbanos de Castellón de la Plana. Estos serán, pues, los repositorios para la ubicación de las viviendas del TM.

A partir de la información catastral se ha procedido al filtrado de parcelas catastrales sobre las que se distribuyen inmuebles con clave de uso 'V' -vivienda- y por tanto su delimitación del resto, del total parcelas. Esto es, según lo descrito anteriormente, lo que vendremos a denominar la georreferenciación de la vivienda familiar, el total vivienda de la que dispone el parque residencial municipal, de forma abreviada VF.

Llegado a este punto emplearemos el criterio de los datos del padrón de habitantes, como suficientes para la consideración de que la vivienda se encuentra habitada. Así se emplearán los registros procedentes de explotación municipal realizada sobre el padrón

de habitantes en los que se aporta de forma individualizada el conteo de personas residentes caracterizados por vía y número y procedentes de inscripciones padronales diferentes, o lo que es lo mismo direcciones postales únicas, que se estimará corresponden a viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas, en el campo de la estadística denominadas viviendas principales y de forma abreviada VP. Esta explotación se corresponde con el mes de Julio de 2.020.

Una vez identificadas las VF y las VP estableceremos la relación entre ambos registros - correspondientes a vivienda y a personas-. Así podremos estimar el número de viviendas que, en cada parcela catastral, no aparecen como residencia habitual y permanente en el padrón municipal, como diferencia entre el número de viviendas existentes, VF, y las que resultan soporte de una residencia habitual, VP. Éstas serán las viviendas no principales, VNP, que resultarán ser viviendas secundarias o vacías, esto es, destinadas a un uso diferente al de residencia habitual y permanente (secundario, VS) o no destinadas a ningún uso (deshabitadas o vacías, VV).

Finalmente nos quedaría aplicar el atributo correspondiente a los datos de puntos de suministro y consumos asociados, explotados y aportados por FACSA, para poder estimar la diferenciación entre las viviendas ya identificadas como secundarias y las vacías. Las viviendas secundarias son las que, como hemos dicho, no se emplean por sus titulares de uso para vivienda habitual sino para otro alternativo, por tanto, disponen de suministro y muestran consumos ordinarios. Las deshabitadas, en cambio, son las que no son soporte de actividad alguna, carencia que es acreditada de forma adicional al hecho de no disponer de padrón asociado por no disponer tampoco de suministro o caso de tener punto de suministro en alta presentar un consumo que podemos considerar anormalmente bajos, como hemos dicho, de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio y, en su defecto, por los recogidos en el anexo II Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Los datos de consumos empleados proceden de una explotación que realiza FACSA en diciembre de 2.020.

Este procedimiento se propone para ser aplicado de forma sistemática, según se ha descrito, y su resultado se acerca a una estimación aproximada a la cualificación de la vivienda por tipo de uso. Para que dicho proceso se haya podido llevar a cabo han sido necesarias, por tanto, explotaciones de diversas fuentes de información que han sido aportadas por los diferentes agentes referidos. Es por ello que el resultado está limitado por la definición y la eficiencia de los registros de las diversas fuentes de información empleadas, así como de su disponibilidad, que a su vez queda limitada por las



determinaciones del Reglamento General de protección de Datos (RGPD) y de la LO 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD).

Como se ha comentado la parcela catastral, PC, es el contenedor mínimo sobre el que establecer las relaciones definidas, si bien, será la sección censal el contenedor en el que se agreguen los datos para poder ser compartidos.

Dado que es también a esa escala a la que se proporcionan los datos a través del Censo de Población y Vivienda 2.011 vamos a emplear una explotación propia realizada sobre los microdatos del mismo para exponer el estado de la clasificación de la vivienda por tipo de uso en el TM de Castellón sobre las delimitaciones propuestas para nuestro análisis y correspondientes a esa fecha. La proporción entre vivienda vacía y vivienda secundaria correspondiente a cada sección censal se atiende en el mencionado Censo de 2011 a través de indicadores disponibles -tipo 16 y 17-. El empleo de geoprocetos nos permitirá la actualización de las delimitaciones y sobre ellas la estimación del número de viviendas principales, viviendas secundarias y de viviendas vacías correspondientes.

Se adjunta a continuación estimación de vivienda principal, secundaria y vacía, según se ha descrito y referidas a 2.011 y 2.020.

En la tabla adjunta: (VF) Vivienda Familiar existente en el ámbito considerado; (VP) número de Viviendas Principales; (VNP) Viviendas no Principales; (VS) Viviendas Secundarias; (VV) Viviendas Vacías.



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	2020 (UNIDADES)					2020 (PORCENTAJE)				2011 (PORCENTAJE)			
		VF	VP	VNP	VS	VV	VP	VNP	VS	VV	VP	VNP	VS	VV
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4.671	3.024	1.647	1.124	523	65%	35%	24%	11%	69%	31%	9%	21%
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7.384	5.784	1.600	922	678	78%	22%	12%	9%	78%	22%	3%	19%
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2.415	1.804	611	421	190	75%	25%	17%	8%	81%	19%	4%	15%
<b>TOTAL CENTRO</b>		<b>14.470</b>	<b>10.612</b>	<b>3.858</b>	<b>2.467</b>	<b>1.391</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>	<b>19%</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	5.300	4.215	1.085	711	374	80%	20%	13%	7%	85%	16%	4%	12%
	DISEMINDADO ESTE	199	30	169	163	6	15%	85%	82%	3%	62%	38%	24%	14%
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6.982	5.875	1.107	912	195	84%	16%	13%	3%	87%	13%	1%	12%
	RAFALAFENA	4.829	3.581	1.248	1.225	23	74%	26%	25%	0%	83%	17%	8%	9%
<b>TOTAL ESTE</b>		<b>17.310</b>	<b>13.701</b>	<b>3.609</b>	<b>3.011</b>	<b>598</b>	<b>79%</b>	<b>21%</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>	<b>85%</b>	<b>15%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2.543	1.055	1.488	1.395	93	41%	59%	55%	4%	35%	65%	60%	5%
	EL GRAU-NORTE	1.323	261	1.062	1.040	22	20%	80%	79%	2%	18%	83%	77%	6%
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5.980	4.382	1.598	1.265	333	73%	27%	21%	6%	78%	22%	8%	15%
	EL GRAU-SUR	792	496	296	271	25	63%	37%	34%	3%	53%	47%	29%	18%
<b>TOTAL GRAO</b>		<b>10.638</b>	<b>6.194</b>	<b>4.444</b>	<b>3.971</b>	<b>473</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>37%</b>	<b>4%</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>32%</b>	<b>11%</b>
NORTE	DISEMINDADO NORTE	351	85	266	245	21	24%	76%	70%	6%	62%	38%	24%	14%
	ESTADIO CASTALIA	1.833	1.347	486	368	118	73%	27%	20%	6%	64%	36%	13%	24%
	PAU LLEDÓ	652	507	145	132	13	78%	22%	20%	2%	79%	21%	0%	21%
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2.674	1.997	677	403	274	75%	25%	15%	10%	73%	27%	5%	22%
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7.492	6.089	1.403	850	553	81%	19%	11%	7%	84%	16%	4%	11%
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	590	287	246	41	67%	33%	28%	5%	75%	25%	13%	12%
<b>TOTAL NORTE</b>		<b>13.879</b>	<b>10.615</b>	<b>3.264</b>	<b>2.244</b>	<b>1.020</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>	<b>78%</b>	<b>22%</b>	<b>6%</b>	<b>16%</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1.424	945	479	432	47	66%	34%	30%	3%	43%	57%	1%	55%
	DISEMINDADO OESTE	718	268	450	435	15	37%	63%	61%	2%	43%	58%	48%	11%
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6.470	4.561	1.909	1.750	159	70%	30%	27%	2%	69%	31%	11%	19%
	LA SALERA	3.434	2.472	962	763	199	72%	28%	22%	6%	79%	21%	9%	11%
	MESTRETS	2.646	2.011	635	464	171	76%	24%	18%	6%	76%	24%	7%	16%
<b>TOTAL OESTE</b>		<b>14.692</b>	<b>10.257</b>	<b>4.435</b>	<b>3.844</b>	<b>591</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>	<b>4%</b>	<b>69%</b>	<b>31%</b>	<b>11%</b>	<b>21%</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3.922	3.420	502	321	181	87%	13%	8%	5%	87%	13%	2%	11%
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6.533	5.619	914	475	439	86%	14%	7%	7%	84%	16%	4%	11%
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1.750	1.312	438	369	69	75%	25%	21%	4%	81%	19%	3%	17%
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3.410	3.036	374	223	151	89%	11%	7%	4%	87%	13%	3%	11%
	PARQUE SENSAL	977	769	208	184	24	79%	21%	19%	2%	69%	31%	6%	25%
<b>TOTAL SUR</b>		<b>16.592</b>	<b>14.156</b>	<b>2.436</b>	<b>1.572</b>	<b>864</b>	<b>85%</b>	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>84%</b>	<b>16%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>
	<i>* Registros agregados sin espacializar</i>	-	-	-	-200	200	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87.581</b>	<b>65.535</b>	<b>22.046</b>	<b>16.909</b>	<b>5.137</b>	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>



#### **A.3.4.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO Y CUALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA**

En los últimos años la creciente actividad turística en la Comunitat Valenciana ha permitido que la demanda de viviendas turísticas vacacionales se haya incrementado, produciéndose como consecuencia de ello un número cada vez más elevado de altas en el Registro de Turismo. Así, en el período 2015-2018 se han inscrito en el registro más de 53.000 viviendas turísticas vacacionales, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

PROVINCIA	2015	2016	2017	2018	TOTAL
ALICANTE	3.635	7.168	10.394	10.627	<b>31.824</b>
CASTELLÓN	<b>1.852</b>	<b>2.659</b>	<b>2.404</b>	<b>2.813</b>	<b>9.728</b>
VALENCIA	957	3.205	4.169	3.690	<b>12.021</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.444</b>	<b>13.032</b>	<b>16.967</b>	<b>17.130</b>	<b>53.573</b>

Con ello, la evolución del total del número de viviendas inscritas a 31 de diciembre en el mencionado período 2015-2018 ha sido el siguiente:

PROVINCIA	2015	2016	2017	2018
ALICANTE	25.649	30.235	37.680	<b>45.487</b>
CASTELLÓN	<b>9.813</b>	<b>11.533</b>	<b>13.014</b>	<b>13.439</b>
VALENCIA	6.923	9.428	12.702	<b>15.224</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42.385</b>	<b>51.196</b>	<b>63.396</b>	<b>74.150</b>

De manera paralela, la gran mayoría de estas viviendas turísticas se comercializan a través de las plataformas de alquiler turístico por Internet, creándose así un nuevo mercado de alojamiento del que es necesario conocer sus dimensiones, tendencias y características para realizar una correcta definición de las estrategias y políticas que la administración turística y con competencias en materia de vivienda decida implementar.

En base a lo anterior, una de las prioridades que recientemente ha planteado la Dirección General de Turismo de la Generalitat es obtener una información real del número y características de las viviendas turísticas que se comercializan a través de Internet, y contrastar esos resultados con los datos que obran en el Registro de Turismo. Se pretende obtener así unos resultados estadísticos por provincias y municipios que permitan conocer los sesgos y tendencias de esta oferta de alojamiento. También se persigue depurar los datos del Registro de Turismo y obtener información relevante para el posterior desempeño de la labor a realizar por la inspección turística, dando cumplimiento a los compromisos marcados por la Ley 15/2018 de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

La Ley contempla, en su artículo 5, la lucha contra el intrusismo y el fraude como uno de los compromisos de actuación básicos de la política turística del Consell. En el artículo 22, y en el marco de la sostenibilidad en el turismo, la Ley hace una referencia concreta a la lucha contra el intrusismo y el fraude en el ámbito específico del alojamiento turístico. Asimismo, el artículo 54 establece el control, seguimiento y sanción por parte de la administración turística de la actividad clandestina, oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal.

En sentido similar el INE ha llevado a cabo una estadística experimental cuyos primeros resultados han sido publicados en diciembre de 2020 y en donde se dimensiona la oferta de viviendas turísticas existentes en cada localidad, utilizando técnicas de web scraping para obtener los datos de la oferta de viviendas turísticas según los anuncios de las principales plataformas de comercialización online de este tipo de viviendas. Este estudio arroja para Castelló de la Plana unos datos cuantitativos sensiblemente inferiores a los que han sido facilitados al Ayuntamiento por la Dirección General de Turismo de la Generalitat. Esta diferencia tiene su explicación en el hecho de que los datos de oferta del INE son posteriores a la crisis del COVID 19, lo que ha causado que muchas personas propietarias hayan retirado los inmuebles del alquiler turístico buscando una rentabilidad más inmediata en otro tipo de uso, aunque el inmueble continúa dado de alta en el Registro de Turismo autonómico.

Esta situación anómala del uso residencial supone una detracción del parque residencial de un volumen de unidades de vivienda que pasan mediante este cambio de uso de ser potencialmente viviendas principales (soporte de hogares) a ser viviendas secundarias (uso distinto al residencial).

Se adjunta distribución territorial por área estadística y distrito urbano el extracto de viviendas aportado por el registro de turismo de la Generalitat, así como el número de plazas que contempla.

En la tabla adjunta: (VF) Vivienda Familiar existente en el ámbito considerado; (VP) número de Viviendas Principales; (VS) Viviendas Secundarias; (VV) Viviendas Vacías; (VFT NUM) número de viviendas con finalidad turística; (VFT PLA) número de plazas ofertadas bajo la fórmula de VFT.



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	VS	VV	VFT NUM	VFT PLA
CENTRO	CASCO HISTÓRICO	4.671	3.024	1.124	523	30	143
	HOSPITAL-PLAZA DEL REAL	7.384	5.784	922	678	26	125
	PARQUE RIBALTA-PLAZA DE TOROS	2.415	1.804	421	190	16	62
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>14.470</b>	<b>10.612</b>	<b>2.467</b>	<b>1.391</b>	<b>72</b>	<b>330</b>
ESTE	AVDA DEL MAR	5.300	4.215	711	374	6	32
	DISEMINADO ESTE	199	30	163	6	1	4
	PARQUE GEÓLOGO JOSE ROYO GOMEZ	6.982	5.875	912	195	15	78
	RAFALAFENA	4.829	3.581	1.225	23	7	44
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>17.310</b>	<b>13.701</b>	<b>3.011</b>	<b>598</b>	<b>29</b>	<b>158</b>
GRAO	EL GRAU-CENTRO	2.543	1.055	1.395	93	5	31
	EL GRAU-NORTE	1.323	261	1.040	22	34	145
	EL GRAU-NÚCLEO URBANO	5.980	4.382	1.265	333	63	327
	EL GRAU-SUR	792	496	271	25		
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>10.638</b>	<b>6.194</b>	<b>3.971</b>	<b>473</b>	<b>102</b>	<b>503</b>
NORTE	DISEMINADO NORTE	351	85	245	21		
	ESTADIO CASTALIA	1.833	1.347	368	118		
	PAU LLEDÓ	652	507	132	13		
	PLAZA DONOSO CORTÉS-AVDA MAGDALENA	2.674	1.997	403	274	5	24
	PLAZA ILLES COLUMBRETES	7.492	6.089	850	553	20	84
	RACO DE LA TORRETA-BARRIO CASTALIA	877	590	246	41	2	16
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>13.879</b>	<b>10.615</b>	<b>2.244</b>	<b>1.020</b>	<b>27</b>	<b>124</b>
OESTE	CIUTAT DEL TRANSPORT	1.424	945	432	47	19	106
	DISEMINADO OESTE	718	268	435	15		
	ESTACIÓN-UNIVERSIDAD	6.470	4.561	1.750	159	17	60
	LA SALERA	3.434	2.472	763	199	16	64
	MESTRETS	2.646	2.011	464	171	76	257
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>14.692</b>	<b>10.257</b>	<b>3.844</b>	<b>591</b>	<b>128</b>	<b>487</b>
SUR	AVDA DE VALENCIA-AVDA DE CASALDUCH	3.922	3.420	321	181	36	149
	ENSANCHE-PARQUE OESTE	6.533	5.619	475	439	9	55
	ENSANCHE-PARQUE SANTA ROSA	1.750	1.312	369	69		
	ENSANCHE-RIO JÚCAR	3.410	3.036	223	151	3	16
	PARQUE SENSAL	977	769	184	24	1	3
<b>TOTAL DISTRITO</b>		<b>16.592</b>	<b>14.156</b>	<b>1.572</b>	<b>864</b>	<b>49</b>	<b>223</b>
<b>TOTAL TM CASTELLÓ</b>		<b>87.581</b>	<b>65.535</b>	<b>16.909</b>	<b>5.137</b>	<b>407</b>	<b>1.825</b>



### A.3.5 ANÁLISIS DE ÁREAS VULNERABLES E IDENTIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el TM de Castelló de la Plana habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de una definición que le dé soporte.

A estos efectos podemos entender como Infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren deficiencias en: las 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 (seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones o disposición y dimensiones de los espacios interiores que afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda); y en las condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos para afrontar el mantenimiento o la mejora de sus condiciones de alojamiento. Esto es, la disfuncionalidad de una vivienda cuya titularidad de uso recae en hogares con recursos económicos suficientes para su mantenimiento, o la falta de recursos económicos de residentes en un inmueble en buen estado de uso y conservación, quedarían exceptuadas del concepto que estamos tratando de centrar.

De esta definición propuesta extraemos la necesidad de empleo de fuentes de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar, la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, como apuntamos en su definición habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial del Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda, y el Padrón Municipal de Habitantes resulten soporte de los hogares de la población residente

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

La identificación de la infravivienda a través de su ubicación en el territorio tiene una gran importancia, toda vez que debemos cuantificarlas con el mayor grado de exactitud posible a fin de poder determinar cuáles son las necesidades de inversión en cada ámbito territorial de forma diferenciada, y sobre la base de dicha cuantificación, establecerse la distribución de objetivos de los programas que en este sentido se

orienten desde el PEV.

#### A.3.5.1 CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES

En cualquier caso, podemos partir de la base del empleo de otras fuentes de información para extraer los atributos pretendidos de forma supramunicipal para poder ser contrastados con las fuentes de información propias descritas. Nos referimos al Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España y al Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables, ambas fuentes en soporte SIG generados y mantenidos por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento. En ellos se identifican los Barrios Vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

Estos indicadores son los siguientes:

- Porcentaje de población en paro, común para los años 1991, 2001 y 2011.
- Porcentaje de población sin estudios, común también para 1991, 2001 y 2011.
- Un tercer IBVU, representativo de las carencias en las viviendas. Dado que la información disponible sobre este aspecto en los diferentes Censos de 1991, 2001 y 2011 ha ido variando, este indicador en cada uno de los años ha sido el siguiente:
  - En 1991, se tomaron 3 indicadores representativos de las carencias en las viviendas: Porcentaje de Viviendas sin Agua Corriente; Porcentaje de Viviendas sin Retrete dentro de la vivienda y Porcentaje de Viviendas sin Baño o Ducha dentro de la vivienda.
  - En 2001, se tomó el Porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo.
  - En 2011, se ha tomado el Porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente.



	1991		2001		2011	
	MEDIA NACIONAL	CRITERIO VULNERABILIDAD	MEDIA NACIONAL	CRITERIO VULNERABILIDAD	MEDIA NACIONAL	CRITERIO VULNERABILIDAD
<b>IBVU PARO</b>	<b>19,30%</b>	<b>MAYOR QUE 28%</b>	<b>14,20%</b>	<b>MAYOR O IGUAL QUE 21,30%</b>	<b>29,64%</b>	<b>MAYOR O IGUAL QUE 42,33%</b>
<b>IBVU ESTUDIOS</b>	<b>18,78%</b>	<b>MAYOR QUE 28%</b>	<b>15,30%</b>	<b>MAYOR O IGUAL QUE 22,95%</b>	<b>10,92%</b>	<b>MAYOR O IGUAL QUE 16,38%</b>
<b>IBVU VIVIENDA</b>						
% VIV SIN AGUA CORRIENTE	0,66%	MAYOR QUE 2%	0,59	-	0,16	-
% VIV SIN RETRETE DENTRO DE LA VIVIENDA	2,84%	MAYOR QUE 3%	-	-	0,58%	-
% VIV SIN BAÑO O DUCHA DENTRO DE LA VIVIENDA	4,51%	MAYOR QUE 5%	-	-	0,51%	-
% POBLACIÓN EN VIV SIN SERVICIO O ASEO	-	-	1,00%	MAYOR O IGUAL QUE 2,00%	-	-
% VIV EN EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO, DEFICIENTE O MALO	10,39%	-	10,09%	-	6,99%	MAYOR O IGUAL QUE 17,5%

ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES, INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA PARA 1991, 2001 Y 2011.  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA, MINISTERIO DE FOMENTO 2015

Los niveles de vulnerabilidad se detectan cuando alguno de los IBVU supera los valores de referencia de 1.5 (inicialmente valor de referencia principal, VR), 2.5, 4 u 8 veces con respecto a la media nacional, para cada uno de los IBVU.

Sin embargo, para el estudio de 2011 los umbrales se perfilan hasta los valores de referencia siguientes para los correspondientes IBVU:

- **IBVU Estudios:** Porcentaje de población analfabeta y sin estudios de 16 años o más, sobre el total de población de 16 años o más.  
VR=16.38%.
- **IBVU Paro:** Porcentaje de la población de 16 años o más en situación de paro, respecto al total de población activa de 16 años o más.  
VR=42.33%
- **IBVU Vivienda:** Porcentaje de viviendas familiares en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, sobre el total de viviendas familiares.  
VR=17.50%

Ello no impide que en un análisis más detallado pudieran detectarse otros ámbitos con vulnerabilidad contextual, resultante de comparar los Indicadores con los valores de referencia regional o municipal, caso que los hubiera. En un primer momento la combinación de los niveles de vulnerabilidad, 0, A, B y C, de los IBVU Estudios e IBVU Paro, nos da una primera clasificación de las áreas estadísticas en: No vulnerables y con vulnerabilidad leve, media, severa y crítica.

La combinación de esta primera clasificación con los niveles de vulnerabilidad correspondientes al tercer indicador, IBVU Vivienda, 0, A, B, C y D, nos dará una clasificación de las áreas estadísticas según la clasificación:

- IVU=0; No vulnerable
- IVU=1; Vulnerabilidad leve
- IVU=2; Vulnerabilidad media
- IVU=3; Vulnerabilidad severa
- IVU=4; Vulnerabilidad crítica

Por tanto la utilización de esta fuente de información nos permitirá situar este indicador de áreas vulnerables en el territorio como un acercamiento previo a la identificación de las zonas susceptibles de albergar el fenómeno de la infravivienda.

Con estas clasificaciones obtenemos nueve áreas estadísticas con un nivel medio de vulnerabilidad leve, y una con nivel de vulnerabilidad media.

Se incluyen a continuación, en forma de tabla, las clasificaciones obtenidas para nuestras áreas estadísticas así como para las secciones censales que las componen.



		NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN PARO			
		(0) 0-MN	(A) MN-VR	(B) VR-2,5MN	(C) >2,5MN
NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACIÓN SIN ESTUDIOS	(0) 0-MN	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD SEVERA
	(A) MN-VR	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA
	(B) VR-2,5MN	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA
	(C) >2,5MN	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA

PRIMERA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS DE VULNERABILIDAD URBANA. SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

		NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON CARENCIAS				
		(0) 0-MN	(A) MN-VR	(B) VR-4MN	(C) 4MN-8MN	(D) 8MN
CLASIFICACIÓN DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACIÓN SIN ESTUDIOS Y/O EN PARO	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA
	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA
	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA
	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA
	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA

SEGUNDA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS DE VULNERABILIDAD URBANA. SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

IBVU est.	NIV VUL estudios	IBVU paro	NIV VUL paro	IBVU viviendas	NIV VUL viviendas
hasta 10,92 (MN)	0	hasta 29,64 (MN)	0	hasta 6,99 (MN)	0
hasta 16,38 (VR)	A	hasta 42,33 (VR)	A	hasta 17,5 (VR)	A
hasta 27,3 (2,5*MN)	B	hasta 74,1 (2,5*MN)	B		
más de 27,3 (4*MN)	C	más de 74,1 (4*MN)	C	hasta 27,96 (4*MN)	B
				hasta 55,92 (8*MN)	C
				más de 55,92 (8*MN)	D

CLASIFICACIONES OBTENIDAS PARA LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS Y SECCIONES CENSALES QUE LAS COMPONEN; ELABORACIÓN PROPIA



AE / SSCC	IBVU est.	NIV VUL estudios	IBVU paro	NIV VUL paro	NIV VUL estudios / paro	IBVU viviendas	NIV VUL viviendas	NIV VUL
1204001	8,12	0	27,44	0	NO VULNERABLE	28,7	C	VULNERABILIDAD LEVE
1204009001	9,17	0	27,33	0	NO VULNERABLE	41,29	C	VULNERABILIDAD LEVE
1204009002	14,71	A	30,88	A	NO VULNERABLE	66,2	D	VULNERABILIDAD MEDIA
1204009005	9,94	0	23,18	0	NO VULNERABLE	0	0	NO VULNERABLE
1204009009	2,25	0	18,38	0	NO VULNERABLE	6,42	0	NO VULNERABLE
1204009010	2,72	0	47,1	B	VULNERABILIDAD LEVE	41	C	VULNERABILIDAD MEDIA
1204002	11,77	A	39,55	A	NO VULNERABLE	21,44	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204009003	5,56	0	48,33	B	VULNERABILIDAD LEVE	6,48	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204009004	14,2	A	45,99	B	VULNERABILIDAD MEDIA	14,97	A	VULNERABILIDAD MEDIA
1204009006	14,76	A	35,98	A	NO VULNERABLE	33,47	C	VULNERABILIDAD LEVE
1204009007	10,66	0	33,79	A	NO VULNERABLE	20,87	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204003	9,82	0	42,63	B	VULNERABILIDAD LEVE	18,97	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204007005	1,15	0	37,5	A	NO VULNERABLE	5,61	0	NO VULNERABLE
1204007007	18,42	B	31,49	A	VULNERABILIDAD MEDIA	12	A	VULNERABILIDAD MEDIA
1204008001	3,4	0	31,74	A	NO VULNERABLE	26,11	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204008002	9,06	0	46,86	B	VULNERABILIDAD LEVE	31,63	C	VULNERABILIDAD MEDIA
1204008003	10,4	0	55,26	B	VULNERABILIDAD LEVE	0	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204008005	12,65	A	48,82	B	VULNERABILIDAD MEDIA	40	C	VULNERABILIDAD SEVERA
1204004	12,02	A	32,41	A	NO VULNERABLE	23,16	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204006004	12,54	A	34,23	A	NO VULNERABLE	22,41	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204006007	11,39	A	29,71	A	NO VULNERABLE	23,89	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204005	9,13	0	44,65	B	VULNERABILIDAD LEVE	9,24	A	VULNERABILIDAD LEVE
1204006001	9,19	0	56,42	B	VULNERABILIDAD LEVE	2,4	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204006002	9,7	0	38,78	A	NO VULNERABLE	14,58	A	NO VULNERABLE
1204006003	8,24	0	34,78	A	NO VULNERABLE	12,06	A	NO VULNERABLE
1204006	8,35	0	42,39	B	VULNERABILIDAD LEVE	6,29	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204004007	5,28	0	51,63	B	VULNERABILIDAD LEVE	21,43	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204004008	12,62	A	27,86	0	NO VULNERABLE	0	0	NO VULNERABLE
1204004013	5,33	0	58,5	B	VULNERABILIDAD LEVE	0	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204007	2,92	0	36,92	A	NO VULNERABLE	21,73	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204004003	2,3	0	28,44	0	NO VULNERABLE	19,05	B	VULNERABILIDAD LEVE
1204004009	4,3	0	39,15	A	NO VULNERABLE	28,74	C	VULNERABILIDAD LEVE
1204004010	1,68	0	42,39	B	VULNERABILIDAD LEVE	12,62	A	VULNERABILIDAD LEVE
1204008	6,23	0	42,57	B	VULNERABILIDAD LEVE	16,27	A	VULNERABILIDAD LEVE
1204003006	2,9	0	48,3	B	VULNERABILIDAD LEVE	0	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204003007	10,29	0	45,58	B	VULNERABILIDAD LEVE	47,28	C	VULNERABILIDAD MEDIA
1204003008	5,9	0	34,67	A	NO VULNERABLE	3,93	0	NO VULNERABLE
12040001	19,14	B	35,02	A	VULNERABILIDAD MEDIA	3,12	0	VULNERABILIDAD MEDIA
1204005007	12,3	A	43,8	B	VULNERABILIDAD MEDIA	4,27	0	VULNERABILIDAD MEDIA
1204005008	16,28	A	31,22	A	NO VULNERABLE	1,67	0	NO VULNERABLE
1204005009	21,51	B	26,6	0	VULNERABILIDAD LEVE	3,03	0	VULNERABILIDAD LEVE
1204005014	31	C	44,74	B	VULNERABILIDAD SEVERA	5,56	0	VULNERABILIDAD SEVERA



#### A.3.5.2 ÁREAS DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA, ARRUS

El futuro Plan General, aún en fase de aprobación, se apoya en materia de vulnerabilidad en el 'Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana' como documento informativo integrado en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

El resultado de este profuso estudio concluye con la delimitación de 17 áreas susceptibles de ser consideradas en el próximo planeamiento como zonas prioritarias denominadas Áreas de regeneración y renovación urbana, ARRU, que se listan a continuación:

1. ARRU Castalia-La Guinea
2. ARRU Alcalde Tárrega
3. ARRU Tombatossals
4. ARRU San Agustín y San Marcos
5. ARRU Farola-Ravalet
6. ARRU Crèmor
7. ARRU Carretera de Alcora
8. ARRU Gran Vía
9. ARRU Parque del Oeste
10. ARRU 14 de junio-Grao
11. ARRU Plaza de Toros
12. ARRU Constitución
13. ARRU Sequiol
14. ARRU Rafalafena
15. ARRU Grao
16. ARRU San Lorenzo
17. ARRU Perpetuo Socorro-La Unión

Sobre la determinación de indicadores de vulnerabilidad, sobre el seccionado censal de 2014, agrupados en cuatro grupos: vulnerabilidad urbana, vulnerabilidad en los edificios, vulnerabilidad social y vulnerabilidad económica, se delimitan las zonas de las ARRUS en base a criterios de homogeneidad tipológica y crecimiento urbano.

#### A.3.5.3 INFORMACIÓN DE LOS CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

Por otro lado, nos hemos referido anteriormente al tratar las fuentes de información a analizar la correspondiente a la Concejalía de Bienestar Social de Dependencia e Infancia. Se trata de la base de datos municipal en la que se registran las intervenciones sociales realizadas en cada Centro, a partir de expedientes familiares, cuya explotación nos permitirá obtener datos agregados de recursos aplicados, familias sobre las que se interviene y personas atendidas.

Dichas prestaciones se desagrupan en categorías que a su vez serán distribuidas por su aplicación a cada una de las áreas geográficas a considerar, en este caso los distritos administrativos municipales.

Por tanto, dichos indicadores se territorializan para identificar las zonas con condiciones socioeconómicas desfavorables en función de la mayor intervención de los servicios sociales.

La evolución en los últimos tres años de los conceptos que soportan las ayudas y la incorporación progresiva de los demandantes de las mismas hace distribuirse de forma desigual la implantación territorial de las mismas. Aunque, a nivel general señalaremos que, en 2.020, sólo al final del primer semestre, se ha llegado al 75% del número de ayudas del tipo Inclusión social, en progresión creciente, en detrimento de las demás. Concretamente señalamos como en el distrito Centro es donde se realiza el mayor número de intervenciones en todas sus modalidades. Pero en cuanto a las ayudas en materia de inclusión social, las más numerosas y las de mayor alcance tanto a nivel familiar como individual, el distrito Norte pasa de ser el menos asistido en 2.018 a estar casi al nivel del distrito Centro en 2.020, incluso superándolo en cuanto al número de personas asistidas.

La superposición de sendos indicadores: el resultante del proceso descrito anteriormente para la determinación de la vulnerabilidad, con el del número de intervenciones de los servicios sociales y su tipología, genera en la combinación de ambos un conocimiento más preciso que nos ayuda a identificar aquellos ámbitos donde ubicar la situación anómala del uso residencial definida como infravivienda.



El análisis y la explotación geoespacial de estos, nos permitirá un acercamiento aproximado a la realidad de la infravivienda en el TM Castelló de la Plana en cuanto a la caracterización y localización de estos ámbitos urbanos y su relación con las tipologías residenciales presentes en los mismos, las condiciones de las edificaciones que los ocupan, sus regímenes de tenencia, las condiciones socioeconómicas de su población residente, la posible necesidades de intervención sobre ellos y, por tanto, la requerida propuesta y priorización de medidas de intervención.

AÑO		2.018			2.019			2020 (PRIMER SEMESTRE)		
TIPO DE RECURSO:		ACTUACIONES	HOGARES	PERSONAS	ACTUACIONES	HOGARES	PERSONAS	ACTUACIONES	HOGARES	PERSONAS
INCLUSIÓN SOCIAL (TOTAL)		<b>8.436</b>	<b>5.759</b>	<b>14.290</b>	<b>8.409</b>	<b>5.822</b>	<b>14.588</b>	<b>6.260</b>	<b>4.971</b>	<b>12.543</b>
	<b>CENTRO</b>	3.265	2.337	5.475	2.541	1.693	3.966	1.439	1.075	2.518
	<b>ESTE</b>	1.097	677	1.711	1.112	814	2.058	740	657	1.661
	<b>GRAO</b>	673	467	1.198	973	717	1.840	607	476	1.221
	<b>NORTE</b>	234	174	447	1.166	844	2.168	1.391	1.145	2.941
	<b>OESTE</b>	2.029	1.346	3.461	1.515	1.013	2.604	1.201	961	2.471
	<b>SUR</b>	1.138	758	1.997	1.102	741	1.953	882	657	1.731

*DISTRIBUCIÓN DE AYUDAS DE INCLUSIÓN SOCIAL, DE 2.018 A 2.020, POR DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE REGISTRO DE ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LOS CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 2018-2020*



#### A.3.5.4 COINCIDENCIA DE ZONAS DE VULNERABILIDAD URBANA Y SOCIOECONÓMICA

Veremos a continuación la mejor coincidencia del seccionado censal de 2011, que da soporte al estudio de barrios vulnerables del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y las ARRUS sobre el seccionado censal de 2014, que da soporte al estudio de propuesta de ARRUS, así como su ubicación en los distritos administrativos, soporte de las más recientes intervenciones de los Servicios Sociales Municipales.

CUSEC 2011	CUSEC 2018	NIV VUL est / paro	NIV VUL viviendas	NIV VUL	ARRU	DISTRITO
1204003008	1204003008	NO VULNERABLE	0	NO VULNERABLE	14 de junio-Grapa	ESTE
1204003006	1204003006	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE	14 de junio-Grapa	ESTE
1204005009	1204005009	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE	Carretera de Alcora	OESTE
1204008001	1204008001	NO VULNERABLE	B	VULNERABILIDAD LEVE	Castalia-La Guinea	NORTE
1204008003	1204008003	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE	Castalia-La Guinea	NORTE
1204008002	1204008002	VULNERABILIDAD LEVE	C	VULNERABILIDAD MEDIA	Castalia-La Guinea	NORTE
1204008005	1204008005	VULNERABILIDAD MEDIA	C	VULNERABILIDAD SEVERA	Castalia-La Guinea	NORTE
1204005007	1204005007	VULNERABILIDAD MEDIA	0	VULNERABILIDAD MEDIA	Cremor	OESTE
1204006002	1204006002	NO VULNERABLE	A	NO VULNERABLE	Gran Vía	SUR
1204006003	1204006003	NO VULNERABLE	A	NO VULNERABLE	Gran Vía	SUR
1204009001	1204009001	NO VULNERABLE	C	VULNERABILIDAD LEVE	Grao	GRAO
1204009003	1204009003	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE	Grao	GRAO
1204009006	1204009006	NO VULNERABLE	C	VULNERABILIDAD LEVE	Grao	GRAO
1204009007	1204009007	NO VULNERABLE	B	VULNERABILIDAD LEVE	Grao	GRAO
1204009002	1204009002	NO VULNERABLE	D	VULNERABILIDAD MEDIA	Grao	GRAO
1204009004	1204009004	VULNERABILIDAD MEDIA	A	VULNERABILIDAD MEDIA	Grao	GRAO
1204009010	1204009010	VULNERABILIDAD LEVE	C	VULNERABILIDAD MEDIA	Grao	GRAO
1204006004	1204006004	NO VULNERABLE	B	VULNERABILIDAD LEVE	Parque del Oeste	SUR
1204006007	1204006007	NO VULNERABLE	B	VULNERABILIDAD LEVE	Parque del Oeste	SUR
1204003007	1204003007	VULNERABILIDAD LEVE	C	VULNERABILIDAD MEDIA	Rafalafena	ESTE
1204005014	1204005014	VULNERABILIDAD SEVERA	0	VULNERABILIDAD SEVERA	San Lorenzo	OESTE
1204004007	1204004007	VULNERABILIDAD LEVE	B	VULNERABILIDAD LEVE	Sequiol	SUR
1204004013	1204004013	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE	Sequiol	SUR
1204004003	1204004003	NO VULNERABLE	B	VULNERABILIDAD LEVE		CENTRO
1204004009	1204004009	NO VULNERABLE	C	VULNERABILIDAD LEVE		CENTRO
1204004010	1204004010	VULNERABILIDAD LEVE	A	VULNERABILIDAD LEVE		CENTRO
1204006001	1204006001	VULNERABILIDAD LEVE	0	VULNERABILIDAD LEVE		CENTRO
1204007007	1204007007	VULNERABILIDAD MEDIA	A	VULNERABILIDAD MEDIA		NORTE

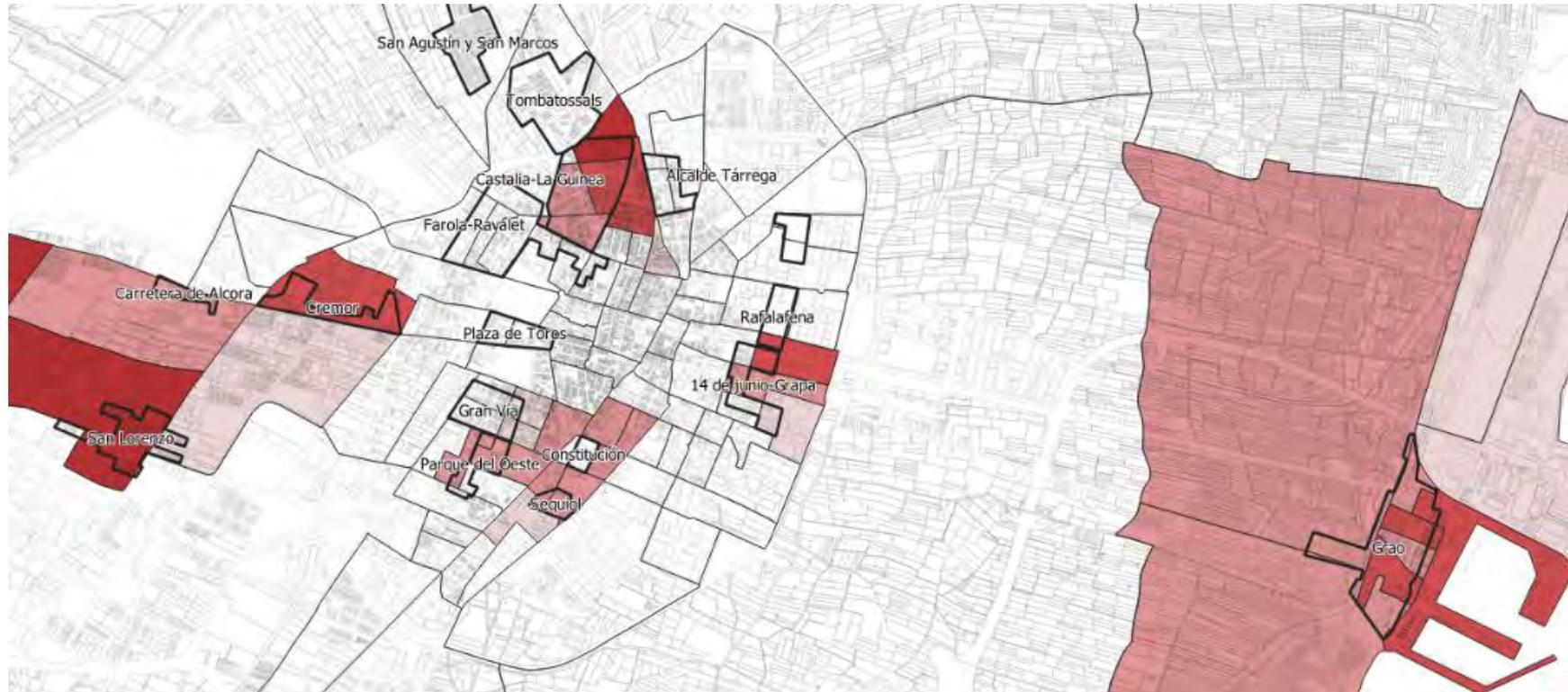


Identificamos así casuísticas diferentes en materia de vulnerabilidad, que describimos a continuación.

Queda patente la antigüedad de las edificaciones correspondientes a las promociones de vivienda de los años 60-80, en buena medida pública, cuyas modestas calidades acusan la falta de un mantenimiento adecuado. Sin embargo, el carácter integral de estos conjuntos posibilitaría la rehabilitación progresiva y la recuperación de los mismos a un estado aceptable, resultando una inversión rentable. Se trata de las zonas de Rafalafena (1204003007) y 14 de junio-Grapa (1204003006), al este; Parque del oeste (1204006004 y 1204006007), al sur, y la zona este del área Estadio Castalia, en su contacto con Plaza Donoso Cortés-Avda. Magdalena (1204008005). Señalaremos, además, que la vulnerabilidad detectada en estas zonas resulta mayormente generada por el nivel de estudios y porcentaje de desempleo en la población residente, más que por el mal estado de la edificación.

En Carretera de Alcora (1204005009), San Lorenzo (1204005014), Cremor (1204005007), Sequiol (1204004007) y en buena parte de la zona vulnerable delimitada en el Grao (1204009003, 1204009004, 1204009010), observamos como la edificación acusa el paso de los años a causa de una conservación deficiente y precisa de rehabilitación, pero se trata de situaciones disgregadas referidas en su mayor parte a edificación unifamiliar, pero que no constituyen fenómeno en su conjunto. En concreto en la zona de Carretera de Alcora el estrecho trazado de las vías se suma a la situación deficiente de la edificación. Pero igualmente buena parte de la vulnerabilidad detectada aquí se corresponde con aquella de carácter socioeconómico, referida a la población residente en estas zonas.

Sin embargo tanto en la ARRU Grao (1204009002, 869 viviendas) y en la zona central de la ARRU Castalia-La Guinea (1204008002, 909 viviendas) puede producirse una distribución homogénea de parcelas, edificadas en algunos casos mediante procesos de autoconstrucción bastante deficientes, que en función del perfil socioeconómico de la población residente y su homogénea distribución, podría ser susceptible de albergar situaciones de vulnerabilidad equiparables a la de la infravivienda en una proporción de entre el 5 % y el 10 % del total de las viviendas de estas zonas: entre 90 y 180 viviendas aproximadamente.



COINCIDENCIA DE ZONAS DE VULNERABILIDAD URBANA Y SOCIOECONÓMICA CON LAS ARRUS DEL PGOU; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CPV 2.011 Y DEL ÁREA DE URBANISMO MUNICIPAL



#### **A.4 INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA Y OTROS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN**

En este apartado de la fase analítica entendemos adecuada la caracterización de la intervención pública sobre el TM Castelló de la Plana en materia de vivienda entendiéndolo que debe abarcar los siguientes contenidos:

1. vivienda pública promovida en el TM Castelló de la Plana por el Ayuntamiento, por la Generalitat o por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), que constituirá el Inventario del parque público residencial.
2. vivienda sometidas a algún régimen de protección pública promovida por promotores privados que están calificadas como tal conforme a la normativa vigente en cada momento y por tanto sometidas a algún régimen de protección.

Todas estas viviendas suponen una explotación de afino sobre el total viviendas familiares, VF, por estar contenidas en ellas.

Sobre esta explotación de intervención pública en materia de vivienda se podrán volver a extraer las diversas caracterizaciones definidas para la previa del parque de viviendas en cuanto a su realidad física, estado de conservación, régimen de tenencia, grado de ocupación, etc., y del mismo modo quedarán georreferenciadas junto con sus atributos de definición.

##### **A.4.1 INVENTARIO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL**

El Parque Público Residencial hace referencia a las viviendas promovidas y gestionadas por la Administración municipal o autonómica, esto es, viviendas que han sido promovidas por el Ayuntamiento, la Generalitat o EVHA; o que fueron transmitidas, adquiridas o construidas por dichas entidades, para dotar al TM Castelló de la Plana de viviendas, generalmente en régimen de alquiler .

Por tanto la titularidad de las mismas variará en función de la administración o entidad que es propietaria.

En el capítulo sobre Análisis del parque residencial, concretamente en el apartado sobre “caracterización por titularidad” se han recogidos las viviendas de titularidad pública, categorizadas en función del ente público propietario de las mismas y se han territorializado y distribuido en el territorio de Castelló de la Plana, a cuyo contenido nos remitimos.

##### **A.4.2 VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EXISTENTES**

Las viviendas protegidas son aquellas construidas por promotores públicos o privados calificadas como tales, en las que el acceso, financiación y transmisión está sujeto a un régimen legal específico durante un periodo de tiempo determinado salvo excepciones, al amparo del Real Decreto Ley 31/1978 y posteriores. Cumpliendo unos requisitos específicos, las viviendas pueden descalificarse transcurrido el plazo reglamentariamente establecido por el Plan a que queden acogidas en su Calificación Definitiva. Todo de ello de conformidad con lo establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y en el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Estas viviendas están destinadas a personas con recursos económicos limitados o grupos sociales específicos y se identifican dos grandes grupos, venta y alquiler, que a su vez se subdividen en diferentes programas según los diferentes Planes de Vivienda que se han ido desarrollando.

Los adjudicatarios de estas viviendas no pueden ser titulares en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o estar en posesión de un derecho real de uso o disfrute en el momento de la adquisición, y están destinadas obligatoriamente a ser residencia habitual y permanente de los mismos.

Durante el periodo legal de protección, cualquier transmisión de la vivienda estará sujeta a un precio máximo y se aplicarán derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración.

El trámite administrativo para la Calificación de una vivienda como Protegida es bastante largo y complejo, hasta alcanzar el objetivo último de la adjudicación a sus demandantes. La Calificación Definitiva, que se puede definir define como “el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio de una vivienda y tiene lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de ocupación” supone la determinación de las viviendas potenciales a localizar.

Es la administración autonómica, a través de sus servicios territoriales correspondientes la competente para la calificación, provisional y definitiva de dichas viviendas.

Dado que no se dispone de la información relativa al número y ubicación de las viviendas que han sido calificadas como viviendas protegidas en la ciudad de Castelló



de la Plana, y cuya vinculación a dicho régimen jurídico continúa vigente, no se ha podido cuantificar y territorializar la información sobre dichas viviendas.

#### **A.4.3 RECURSOS INTEGRANTES DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICO DE SUELO**

En este apartado debería analizarse la relación, cuantificación y descripción de los elementos de los patrimonios públicos de suelo para su incorporación a la estrategias o los Programas de Actuación correspondientes del PEV.

Según el artículo 98 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero, el patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

Forman parte del patrimonio, público de suelo, según el artículo 98 referido los siguientes:

- a. Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- b. El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de dicha ley.
- c. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en la presente ley.
- d. Los demás supuestos previstos en dicha ley o en la norma que la desarrolle.

Según el artículo 99, los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a. Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red

primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

- b. Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- c. Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- d. Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- e. Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f. Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- g. Los previstos en el artículo 72.8.

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a los particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.

Dado que el Ayuntamiento de Castelló no cuenta con Patrimonio Público de Suelo formalmente constituido, siendo esta herramienta de utilidad para el apoyo de las políticas de vivienda, el PEV deberá valorar su puesta en funcionamiento.

#### **A.4.4 RELACIÓN DE BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR**

El mencionado Registro es una institución urbanística de larga tradición en nuestro ordenamiento jurídico, y tiene su antecedente en el Decreto 635/1964 de 5 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares.

La propia exposición de motivos de la mencionada norma se encargaba de dejar clara su finalidad que no era otra que la de impulsar la construcción de los solares evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos con finalidades ampliamente especulativas. Con los solares, añade la mencionada exposición de motivos, deben reconstruirse las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ellos resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del casco de los



beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

Dicho Reglamento establecía para los propietarios de inmuebles calificados como solares la obligación de edificar los mismos en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización, expropiación, etc.. Incluyéndose en los inmuebles que están sometidos a esta obligación las construcciones paralizadas y las edificaciones derruidas, ruinosas e inadecuadas.

Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del órgano urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar.

Una vez declarado el incumplimiento del deber la finca se inscribía en el mencionado Registro siendo el contenido el siguiente:

- a. Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b. Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.
- c. Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d. Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e. Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f. Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
- g. Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h. Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
- i. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
- j. Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta y cinco y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble si procede.

Una vez inscrita el Ayuntamiento podrá proceder a su enajenación o venta forzosa o

adquirirlo mediante expropiación.

La legislación urbanística posterior al mencionado decreto ha ido recogiendo la mencionada herramienta hasta nuestros días.

La propia Constitución española en el año 1978 cuando regula el derecho de propiedad inmobiliaria, lo hace como un derecho/deber que queda configurado por su función social, de forma que el derecho de propiedad inmobiliaria también supone el cumplimiento de una serie de obligaciones.

Como consecuencia de ello, la legislación urbanística posterior al texto constitucional siguió manteniendo la obligación de edificar los solares en los plazos marcados así como la rehabilitación y conservación de los inmuebles, facultando a la administración local para, en su caso, declarar el incumplimiento de dichos deberes e incluir la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Según el artículo 170 de Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Sin embargo, el municipio de Castelló no dispone de dicho Registro.

La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la reforma de la ley, no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrá aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativos.

El registro Municipal de Solares incluye todas aquellas edificaciones respecto de las cuales se hayan incumplidos los deberes de edificar, conservar o rehabilitar y así haya sido declarado por el Ayuntamiento. Dichos inmuebles podrán ser sometidos a algún régimen de enajenación o venta forzosa.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., algunos de dichos inmuebles podrán ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda marcadas en el PEV, por tanto, deberán analizarse desde ese punto



de vista, para concluir sobre su consideración en el mismo.

Dado que el Ayuntamiento no cuenta con dicho registro deberá valorarse su puesta en marcha.

## **A.5 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

Resulta de vital importancia el análisis del planeamiento territorial y urbanístico a la hora de contar con un diagnóstico preciso sobre la situación de la vivienda en el TM así como su proyección en los años en los que el PEV se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PEV analiza.

### **A.5.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

#### **A.5.1.1 EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ENTORNO DE CASTELLÓ (PATECAS) Y EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE CASTELLÓ. (PAT CASTELLÓ)**

En mayo de 2001 se adjudica la redacción del Plan de Acción Territorial del Entorno de Castellón (PATECAS), bajo el amparo de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el cual se somete a información pública en junio de 2005. El plan tuvo 32 alegaciones (siendo 16 procedentes de dictámenes municipales) y centradas fundamentalmente en aspectos relacionados con la cartografía, infraestructuras, actividades extractivas y paisaje. Algunos de los contenidos más innovadores de este borrador del Plan de Acción Territorial han sido incorporados a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la cual, junto con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establecen un nuevo marco normativo.

En este sentido las modificaciones legales introducidas que implicaban cambios metodológicos de ámbito o de concepto de gran calado, acabaron por determinar que no se retomara la tramitación del PATECAS, sin perjuicio de su utilización como documento de consulta.

Posteriormente mediante resolución de 28 de septiembre de 2016, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, se acuerda iniciar el procedimiento de elaboración del Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón para su aprobación, y en Julio de 2017 se aprueba el Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, quedándose paralizada la tramitación del mismo desde dicha fecha.



Actualmente se encuentra en exposición pública el Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón (PAT Castelló).

#### A.5.1.2 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje se formula la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana que se aprueba mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

Es un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio y desarrolla un conjunto de propuestas y directrices para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se compone de 25 objetivos generales, 100 metas con indicadores de cumplimiento, más de 1.500 proyectos de cambio en el territorio y un conjunto de principios directores y de criterios de planificación territorial.

Entre las aportaciones de la Estrategia Territorial a la política de vivienda de la Comunitat Valenciana, se destaca las siguientes:

- Se definen quince áreas funcionales del territorio, para establecer ámbitos territoriales que permitan orientar la planificación de equipamientos y servicios a escala supramunicipal.
- Se proponen criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanísticos en el territorio, tanto para uso residencial como para el ejercicio de actividades económicas.
- Se realiza un análisis integrado del litoral de la Comunitat Valenciana, valorando el carácter estratégico de los espacios libres de edificación.

#### A.5.1.2.1 Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castelló

El objetivo 4 de dicha estrategia es: “Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castelló” recogiendo el apartado 3 de dicho objetivo las áreas de oportunidad, definida como espacios ocupados por usos e infraestructuras obsoletos o con algún grado de degradación, pero que, por su posición central en el área metropolitana, tienen una elevada renta de situación que los convierte en áreas de alto interés estratégico para nuevas actividades residenciales o actividades económicas.

En Castellón, de forma orientativa se propone por la Estrategia Territorial como áreas de oportunidad los entornos de los municipios industriales tradicionales como Onda y L’Alcora, la zona industrial próxima a Borriana, entorno de La Vall d’Uixó y Nules, el centro de la conurbación Castellón de la Plana-Almassora-Vila-real y la Marjalería-antiguo aeródromo de Castellón, cuyas condiciones son idóneas para desarrollar proyectos emblemáticos y nuevas formas de residencia en el territorio.

También se proponen en el ámbito de Castelló tres “Áreas de regeneración urbana y Litoral”, siendo estas las siguientes:

1. Barrio Cuadra del Borriolenc: intervención urbana integral para resolver la conurbación espontánea de la zona.
2. Barrio de la Carretera de L’Alcora: intervención urbana integral para resolver la conurbación espontánea de la zona.
3. La Marjalería: actuación-intervención urbana integral para resolver la problemática urbanística y ambiental de la zona.

Se trata de zonas de tejido urbano que presentan un conjunto de problemas de índole urbanística y, en algunos casos, social (falta de equipamientos, espacios degradados, ausencia de espacios verdes, etc.), las cuales requieren intervenciones urbanas integrales que permitan cualificar estos espacios, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y prevenir posibles conflictos sociales. También se incluyen áreas del litoral cuya regeneración mejoraría ostensiblemente la competitividad de este territorio.

#### A.5.1.2.2 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

El objetivo 22 de la Estrategia es el de: “Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda”

Desde el punto de vista de la planificación territorial, la vivienda, y singularmente la vivienda protegida, produce unas repercusiones territoriales muy importantes que



conviene encauzar desde una visión integrada que contemple el conjunto de los objetivos que establece la Estrategia Territorial en el ámbito económico, ambiental y social. De esta forma, las políticas públicas en materia de vivienda deben ser analizadas, cuantificadas, incorporadas y favorecidas desde el conjunto de instrumentos de ordenación del territorio actuales y futuros, tanto los de tipo normativo como las propuestas de planificación territorial que suponen cambios importantes en el territorio

La política de vivienda protegida tiene que atender a la satisfacción del precepto constitucional mencionado, garantizando su acceso a aquellos colectivos que encuentran muchas dificultades en el mercado libre. Pero además, las políticas de vivienda protegida tienen que servir de apoyo a los complejos procesos de integración social en el territorio donde, a decir de los colectivos afectados, es la principal necesidad y la satisfacción de su demanda es clave para reforzar el tejido social de determinados ámbitos urbanos problemáticos.

El Plan establece cuatro grandes líneas de acción en las políticas de vivienda protegida. Estas acciones deberán atender, como mínimo, a los colectivos jóvenes, de primer acceso, que es el segmento mayoritario. En segundo lugar, se debe mejorar el parque de viviendas públicas a través de programas masivos de rehabilitación y de mejora ambiental de estas viviendas. En tercer lugar, parte de las ayudas se deben canalizar a los colectivos especiales como mayores, discapacitados, víctimas de la violencia de género o del terrorismo, hogares monoparentales, etc. Por último, la política de vivienda protegida se debe dirigir a la prevención de la exclusión social en áreas o barrios desfavorecidos, en los que el principal problema, al margen de los educativos o de seguridad, suele ser el déficit de vivienda social.

## **A.5.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **A.5.2.1 SITUACIÓN ACTUAL**

Ha de señalarse los diversos y complicados avatares por los que ha transcurrido la situación del planeamiento general en Castelló de la Plana.

Para ello tenemos que remontarnos a los años 80 donde por Resolución de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo de 17 de noviembre de 1984 se aprobó la Revisión de un Plan General preconstitucional que ya existía y estaba datado en 1964.

Después de esa, se elaboró una segunda revisión que fue aprobada el 1 de marzo de 2000. Sin embargo, el 9 de diciembre de 2008 el Tribunal Supremo anuló el PGOU retro trayendo el procedimiento al momento posterior a la aprobación provisional para

su sometimiento a información pública volviendo a ser aplicable, en consecuencia, el Plan de 1984.

Volvió a repetirse el trámite de información pública y se volvió a aprobar definitivamente el Plan el 28 de enero de 2010. No obstante, mediante auto de 10 de julio de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana se declaró nula y sin efectos esta aprobación por no elaborarse y tramitarse con la legislación correcta.

Tras la revocación del Plan General, la ciudad queda sin norma urbanística que le de cobertura y ninguna nueva iniciativa sería posible ubicar si no se define un régimen urbanístico aplicable.

En consecuencia, el 24 de septiembre de 2012 se publica en el DOGV el Decreto 139/2012 que suspendía la vigencia del PGOU de 1984 y establecía un régimen urbanístico transitorio (para los suelos urbanos, urbanizables con ordenación pormenorizada y Planes Especiales aprobados) de acuerdo con la versión del Plan sometido a información pública en septiembre de 2012.

El 2 de marzo de 2015 se publica en el DOGV las normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana que sustituyen a las anteriores, posibilidad contemplada por el artículo 66 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y sustituyendo a su vez el régimen urbanístico transitorio de 2012.

Dichas normas se estructuran en Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas. Las normas transitorias de urgencia establecen el contenido mínimo normativo necesario que permita el normal ejercicio de las facultades urbanísticas en los suelos consolidados por la edificación que, según la legislación aplicable, tienen la consideración de suelo urbanizado o urbano. Se establecen las mínimas normas que permiten a corto plazo la ordenación de los suelos consolidados.

Estas Normas no pueden clasificar nuevos suelos urbanizables ni remitirse a planes de desarrollo, ni desclasificar suelo urbanizable. Estas normas no impiden el que dichos ámbitos queden clasificados como urbanizables en el nuevo plan general. Pero será en el nuevo Plan General, actualmente en tramitación, en el que deberá decidirse qué suelos se clasifican como urbanizables.

No obstante, existen determinados programas de actuación integrada en ejecución, válidos, y en vigor, no afectados por la declaración de nulidad del plan. Las normas



transitorias no inciden directamente sobre la validez y eficacia de estos Programas en ejecución.

Después de varias prórrogas (DOGV 19/01/17 y DOGV 04/01/19) las normas urbanísticas transitorias estarán en vigor hasta el 1 de abril de 2021, salvo que antes entre en vigor el Plan General Estructural que se encuentra en tramitación.

Actualmente existe un Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada que se encuentran en tramitación. Respecto al Plan General en fecha 23 de Julio de 2020 se ha obtenido la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica.

#### A.5.2.2 CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El documento de Análisis Territorial de la Memoria Informativa del Plan General que se encuentra en tramitación analiza la capacidad residencial del suelo susceptible de ser urbanizado o edificado de acuerdo con el planeamiento anterior. Se trata por tanto de la capacidad residencial teórica que podría ejecutarse con el planeamiento vigente en la ciudad.

Y así, si atendemos en primer lugar a las Unidades de Ejecución, el Plan General de 2000 y sus posteriores desarrollos hasta 2012, preveían el desarrollo de 3.448.683 m<sup>2</sup> de suelo en unidades de ejecución. En la actualidad, de este suelo se han desarrollado 1.676.712 m<sup>2</sup> en los que queda una posibilidad de edificación de 2.224 viviendas. Por otro lado, se han reparcelado, y están pendientes de urbanizar, 147.810 m<sup>2</sup> (10 unidades de ejecución) con una capacidad de albergar 1.606 viviendas.

Por tanto, en unidades de ejecución existe una capacidad para ejecutar 3.830 viviendas de las cuales 2.224 están en suelo urbanizado y 1.606 en suelos pendientes de urbanizar.

Respecto a los sectores de suelo urbanizable el Plan General de 2000 y sus posteriores desarrollos hasta 2012, preveían el desarrollo de 6.895.546 m<sup>2</sup> de suelo. En la actualidad, de este suelo se han desarrollado 352.500 m<sup>2</sup> en los que queda una posibilidad de edificación de 1.200 viviendas. Por otro lado, se han reparcelado y están pendientes de urbanizar, 444.000 m<sup>2</sup>, (sectores 24 y 26) con una capacidad de albergar 1.775 viviendas.

En resumen, quedarían por ejecutar 6.805 viviendas conforme al planeamiento vigente de las cuales 3.424 viviendas podrían estar disponibles en el medio/largo plazo al tratarse de suelos urbanizados y 3.381 en el muy largo plazo al encontrarse en unidades de ejecución o sectores aún pendientes de urbanizar.

Todo ello sin contar con la posibilidad que ofrece la ciudad consolidada en zonas urbanas, en la cual siguen habiendo solares vacantes sin edificar y edificios pendientes de rehabilitar, lo que aumentaría la capacidad residencial que hemos analizado.

EJECUCIÓN	PREVISIÓN TEMPORAL	VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	VIVIENDAS EN SECTORES	TOTAL
<b>SUELOS URBANIZADOS</b>	MEDIO/LARGO PLAZO	2.224	1.200	3.424
<b>SUELOS SIN URBANIZAR</b>	MUY LARGO PLAZO	1.606	1.775	3.381
<b>TOTAL</b>		<b>3.830</b>	<b>2.975</b>	<b>6.805</b>

*CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE POR GRADO DE EJECUCIÓN EN TOTAL VIVIENDAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL TM DE CASTELLÓ DE LA PLANA EN TRAMITACIÓN*

#### A.5.2.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN

El Plan Pormenorizado que se encuentra actualmente en tramitación, incluye en sus determinaciones hasta 46 unidades de ejecución y 5 sectores de carácter residencial.

Para cada una de estas unidades de ejecución se establece la edificabilidad, así como el porcentaje de esta que deberá destinarse a viviendas de protección pública.

Respecto a los sectores, se recoge también la edificabilidad, debiendo destinarse a vivienda protegida el porcentaje que la legislación urbanística establece para el desarrollo del suelo urbanizable.

Aunque el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana elaboró en diciembre de 2019 el Catálogo de suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana (CASOLHAP), dicho documento no recoge ninguna información de estas características para el municipio de Castelló. Pese a ello, se considera de interés contar con una estimación del número de viviendas protegidas previstas, así como el horizonte temporal para el desarrollo de las mismas. Actualmente sólo hemos podido recoger la información relativa al porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda protegida respecto a la totalidad del ámbito según el nuevo planeamiento urbanístico que se apruebe y que aparece recogido en la tabla que se adjunta.

ACTUACIÓN	EDIF RES (m <sup>2</sup> t)	% VPP	CLASE DE SUELO
<b>Alcora</b>	7.853,00	10	URBANO
<b>Barcelona</b>	19.033,00	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO



ACTUACIÓN	EDIF RES (m <sup>2</sup> t)	% VPP	CLASE DE SUELO
Barranquet	17.315,00	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO
Benadresa	8.298,00	10	URBANO
Bovalar	46.094,50	10	URBANO
Casas de la Breva	4.207,00	10	URBANO
Chamberga	17.688,00	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO
Ciudadela	21.505,50	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO
Coso Taurino	3.425,28	10	URBANO
Dolz	17.334,00	10	URBANO
Donoso Cortés	12.030,00	10	URBANO
Felipe II	27.140,98	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO
Ferrandis Salvador	23.136,53	10	URBANO
Gran Vía	14.401,23	10	URBANO
Grupo Río Seco	4.611,00	10	URBANO
Ibiza (1) (2)	6.247,60	10	URBANO
Jasmiller	17.672,68	10	URBANO
Joan de Vora Riu	14.682,00	10	URBANO
Juan de Austria (1) (2)	14.776,75	10	URBANO
La Dehesa	12.148,80	10	URBANO
La Mata Morella	21.823,00	10	URBANO
La Ratlla	21.136,00	10	URBANO
Los Carmelos	4.775,00	VACÍO	URBANO
Martínez de Tena	7.428,40	10	URBANO
Palmeral	28.068,00	SEGÚN REPARCELACIÓN APROBADA	URBANO
Passeig Morella	2.030,00	10	URBANO
Picasso	18.417,00	10	URBANO
Plaza de toros	4.506,00	10	URBANO
Ramón y Cajal	5.364,00	10	URBANO
Ribalta	360,88	10	URBANO
Roble	5.559,00	10	URBANO
San Agustín	12.279,00	10	URBANO
San Bernardo	13.805,97	10	URBANO
San Blas (1) (2)	18.019,00	10	URBANO

ACTUACIÓN	EDIF RES (m <sup>2</sup> t)	% VPP	CLASE DE SUELO
San Enrique	8.691,00	10	URBANO
Serradal (1) (2) (3)	4.531,80	10	URBANO
Soler i Godes	46.496,05	10	URBANO
Sorell	9.055,00	10	URBANO
Talleres del Puerto	13.995,00	10	URBANO
Tombatossals	24.202,59	10	URBANO
Tossal de Vera	5.966,00	10	URBANO
Trafalgar (1) (2)	12.805,00	10	URBANO
Urban	17.673,30	10	URBANO
Vall d'Uxó	12.192,00	10	URBANO
Venta Guillamón	18.660,00	10	URBANO
Vicent Artero (1) (2)	9.062,00	10	URBANO
Choquera	30.277,77	SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	URBANIZABLE
Crémor	94.708,60	SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	URBANIZABLE
Litoral	33.718,87	SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	URBANIZABLE
Río de la Plata	26.781,00	SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	URBANIZABLE
Senilla	60.158,54	SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	URBANIZABLE
<b>TOTAL</b>	<b>902.146,62</b>		

*CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN POR ACTUACIÓN Y CLASE DE SUELO EN M<sup>2</sup>T DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA CON EFICACIA NORMATIVA DEL PLAN PORMENORIZADO DEL TM CASTELLÓ DE LA PLANA EN TRAMITACIÓN*



## A.6 ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

Para la realización del análisis de la oferta municipal de viviendas (obra nueva, segunda mano, alquiler, rehabilitación, etc.), con carácter de mínimo, se atenderá a los requerimientos técnicos que se establecen en el apartado A.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas, en cuanto a:

- Volumen de la oferta por tipo (obra nueva, segunda mano, alquiler rehabilitación)
- Precios
- Tipología, Superficies y programa
- Localización

Para ello partiremos de los siguientes informes y fuentes de información a efectos de poder realizar el diagnóstico de la oferta y mercado de vivienda existente particularizado para el TM de Castelló de la Plana:

- “Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Alquiler Residencial” del Ministerio de Fomento de septiembre de 2019.
- “Anuario inmobiliario para 2018” que elabora el Colegio de Registradores de la Propiedad a partir de la estadística inmobiliaria.
- Número de transacciones inmobiliarias, categorizadas por vivienda libre/protegida y nueva construcción/segunda mano para el TM de Castelló realizadas por el Ministerio de Fomento a partir de las estadísticas del Colegio de Registradores.

Se propone también la generación de fuentes de información propias, una de ellas a partir de los datos que obren en poder del Ayuntamiento respecto a las licencias urbanísticas para la construcción de viviendas, mediante un análisis longitudinal de las licencias urbanísticas para uso residencial, que ya ha sido descrito en el presente documento.

### A.6.1 LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO

Las transacciones de vivienda escrituradas en España en el primer trimestre de 2020 se situaron en 116.070, lo que representa una reducción, con respecto al mismo trimestre del año anterior, de un 16%. Se observa un peso muy importante de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por nueve el número de las transacciones de

vivienda nueva.

En relación con la actividad de obra nueva residencial, el presupuesto de ejecución de los visados de dirección de obra nueva en el primer trimestre, se redujo un 8% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando los 2.966 millones de euros. Por el contrario, los certificados finales de obra de vivienda registraron un incremento interanual del 17,6%, alcanzando la cifra de 19.457 en el primer trimestre.

En el contexto de moderado crecimiento de los últimos años del precio de la vivienda, en el primer trimestre de 2020 el precio de la vivienda libre se incrementó sólo un 0,3%, en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.640 €/m<sup>2</sup> según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La compra de vivienda por extranjeros es actualmente el 17% del total, correspondiendo solo un 7,3% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 12,66%, 8,39% y un 7,54%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor máximo de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del primer trimestre en que se ha situado en el 3,75% de rentabilidad bruta del alquiler.

En lo que se refiere a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el primer trimestre de 2020 fueron 1.668, lo que supone un incremento del 9% con respecto al mismo trimestre de 2019.

En relación con el crédito dudoso, en el primer trimestre se situó en el 11,45% en la construcción, y en un 5,18% en la actividad inmobiliaria, cuando hace cinco años estaban en el 33% y 38%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,43%, y en rehabilitación el porcentaje actual está en el 5,23%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el primer trimestre en 101.746, lo que supone un aumento del 2,7% con respecto al mismo trimestre de 2019, con una media de 139.909 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 14.235 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 16,5%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, la relación entre el



precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se estabilizó en 2013 y 2014, y desde el primer trimestre de 2015 inició un incremento continuo hasta los 6,99 años de renta bruta del primer trimestre de 2020, según los datos del Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 30,4% de la renta disponible por hogar.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020* (2T)
<b>TVL</b>	1.294	891	909	799	1.045	1.121	1.284	1.633	2.025	1.797	773
<b>TVP</b>	154	78	65	60	65	92	147	201	433	285	73
<b>TVN</b>	656	405	268	74	112	179	93	98	353	170	26
<b>TSM</b>	792	564	706	785	998	1.034	1.338	1.736	2.105	1.912	820
<b>TTI</b>	<b>1.448</b>	<b>969</b>	<b>974</b>	<b>859</b>	<b>1.110</b>	<b>1.213</b>	<b>1.431</b>	<b>1.834</b>	<b>2.458</b>	<b>2.082</b>	<b>846</b>

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS POR TIPO: TVL, VIVIENDA LIBRE; TVP, DE VIVIENDA PROTEGIDA; TVN, DE VIVIENDA NUEVA; TSM, DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO; Y TTI, NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

### A.6.2 EXTRACTO LICENCIAS DE OCUPACIÓN

Se aportan 145 registros de Licencias de Ocupación correspondientes al período 2015-2020, de los que 132 afectan a vivienda.

En el año 2020 se tiene constancia de que tres de las licencias de ocupación concedidas afectan a cambios de uso de local a vivienda y una obra de rehabilitación.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	TOTAL
<b>NÚMERO DE EXPEDIENTES</b>	16	19	25	19	36	17	<b>132</b>
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	32	33	41	44	116	51	<b>317</b>

EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE VIVIENDA POR TIPO Y AÑO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE REGISTROS DEL ÁREA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN 2015-2020 (\*: PROVISIONAL 2T)

### A.6.3 SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICES DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA

Del reciente documento presentado en junio de 2020 por el ministerio sobre índices de precios de alquiler de vivienda podemos extraer que en el último año de referencia (2018) la renta media del TM de Castelló (4.4) en €/m<sup>2</sup> está por debajo de otros municipios de la provincia como Benicarló (4.5) o Vinaròs (4.8).

EXPLORACIÓN ESTADÍSTICA DE FUENTES TRIBUTARIAS 2018										
	Renta media			Superficie media			Cuantía media arrendamiento			
	(€/m <sup>2</sup> .mes)			(m <sup>2</sup> )			(€/mes)			
	Nº testigos	M	P25	P75	M	P25	P75	M	P25	P75
<b>C. VALENCIANA</b>	140.891	5,2	3,7	7,8	92	73	110	445	325	672
<b>ALICANTE</b>	42.970	5,5	3,7	8,2	90	70	110	450	333	700
<b>CASTELLÓN</b>	17.117	4,3	3	6,6	93	74	111	360	280	565
<b>VALENCIA</b>	80.804	5,3	3,8	7,8	92	74	110	450	338	700
<b>TM CASTELLÓ</b>	<b>7.249</b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>	<b>6,7</b>	<b>98</b>	<b>79</b>	<b>115</b>	<b>400</b>	<b>300</b>	<b>600</b>

En cuanto a la cuantía media del alquiler según Sistema estatal índices alquiler vivienda en el año 2018 de los municipios de más de 100.000 habitantes (58 en España) ocupa la última posición junto a Elche, donde la primera posición la ocupan Madrid, Barcelona o Alcobendas con más de 800 €/mes.

	RENTA MEDIA 2015			RENTA MEDIA 2018			VAR. 2015-2018
	(€/m <sup>2</sup> .mes)			(€/m <sup>2</sup> .mes)			(%)
	M	P25	P75	M	P25	P75	
<b>TM CASTELLÓ</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>	<b>5,9</b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>	<b>6,7</b>	<b>14,10%</b>

En cuanto a la variación de la renta media del alquiler 2015-2018 ocupa la posición número 14 de los municipios de más de 100.000 habitantes con un 14%, donde las primeras posiciones la ocupan Terrasa, Palma, Marbella o Málaga con incrementos en torno al 20%.



## A.7 ANÁLISIS DAFO

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

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

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

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos definirlos resumidamente de la siguiente manera:

- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran mobilizarse
- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias.

### A.7.1 AMENAZAS

Como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19 muchos hogares, fundamentalmente los más vulnerables, están sufriendo una pérdida de capacidad económica dificultando el mantenimiento del pago de los alquileres o de las cuotas hipotecarias.

La paulatina disminución en los últimos años de partidas presupuestarias en los Planes de Vivienda del Estado, ha tenido como consecuencia las escasas promociones de viviendas protegidas puestas en marcha.

El enfoque durante años de la vivienda protegida hacia el régimen de tenencia en compraventa unido a un plazo de vinculación corto al régimen de protección, hace que en la actualidad una gran parte de estas viviendas pasen a descalificarse e incorporarse al mercado de la vivienda libre perdiendo cualquier protagonismo en la política de vivienda en el municipio.

Las dificultades para acceder a financiación para actuaciones inmobiliarias tanto de obras de nueva planta como de rehabilitación y que afecta tanto a promotores públicos como a privados, afectando al funcionamiento del mercado y en consecuencia a la provisión de viviendas y a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las mismas.

### A.7.2 OPORTUNIDADES

La reconversión de las viviendas turísticas hacia el alquiler residencial convencional como consecuencia de la disminución del número de turistas, incrementando la oferta de vivienda y en consecuencia abaratando los precios.

La existencia de un importante parque de viviendas deshabitadas otorga la posibilidad de movilizar dichas viviendas vacías hacia el alquiler, tanto de aquellas cuya titularidad recae en grandes tenedores como de las que no lo son, aplicando los recursos y medidas que para ello establece la legislación valenciana en materia de vivienda.

La reciente aprobación del Plan Estratégico de Vivienda de la Comunitat que incluye toda una batería de programas y medidas para poner en marcha, con vocación de favorecer a las personas con menos recursos y mayores dificultades para el acceso a la vivienda

La última reforma de la legislación urbanística valenciana que ha incluido toda una serie de cambios en la línea de favorecer la efectividad en el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.



### A.7.3 DEBILIDADES

La inseguridad jurídica derivada de la problemática en la tramitación del planeamiento urbanístico, que hace que en la actualidad el municipio cuente con unas normas urbanísticas provisionales que han sido objeto de varias prórrogas mientras el Plan General Estructural y Pormenorizado continúan su tramitación administrativa.

Los precios de alquiler de las viviendas en la ciudad de Castelló aun siendo bajos han sufrido un importante incremento en los últimos años, pese al impacto que sobre los mismos pueda llegar a tener la situación de crisis sanitaria actual.

El escaso parque de viviendas en alquiler de personas jurídicas públicas destinado a colectivos o personas con mayores dificultades hace necesaria más vivienda social para atender a las necesidades de este sector de población, a lo que se une las dificultades presupuestarias y financieras para la promoción de este tipo de viviendas.

Instrumentos con un alto potencial para intervenir en el mercado de vivienda e incidir sobre la disponibilidad de inmuebles y los precios, como son el Patrimonio Público de Suelo o el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar no han sido puestos en marcha por el Ayuntamiento de Castelló.

### A.7.4 FORTALEZAS

El Ayuntamiento de Castelló cuenta con una concejalía delegada específica de vivienda y con una Oficina Municipal de Vivienda, lo que pone de manifiesto la prioridad del equipo de gobierno en estas políticas y la puesta a disposición de recursos humanos y materiales para el desarrollo de las mismas.

El aumento del presupuesto en materia de vivienda del Ayuntamiento de Castelló que del ejercicio presupuestario 2018 al de 2019 se incrementó en un 340%.

La existencia de un parque público de viviendas de titularidad municipal, que pese a ser insuficiente representa la tercera parte de las viviendas de titularidad pública existentes en el municipio.

El porcentaje de vivienda en alquiler de la ciudad de Castelló, aun siendo mucho menor que el del régimen de tenencia en propiedad, se encuentra por encima de la media de la Comunitat valenciana y del estado.

## A.8 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

### A.8.1 LAS PERSONAS Y LOS HOGARES EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA

La ciudad de Castellón se agrupa en dos núcleos de población: Castelló de la Plana y el Grao de Castelló.

El núcleo urbano principal se encuentra a unos 30 m sobre el nivel del mar y a unos 4 km de la costa, al norte del golfo de Valencia, a escasos kilómetros del cruce del Meridiano de Greenwich con el Paralelo 40°. La ciudad de Castellón de la Plana ha sido tradicionalmente el gran núcleo urbano de la comarca natural de La Plana. El Grao es el distrito marítimo de la ciudad de Castellón. Se encuentra a 4 kms de la ciudad, contando con una población que no llega al 10% de la total del municipio. Se encuentra unido a la ciudad por la Avenida del Mar, la Avenida hermanos Bou, la CS-22 y diversos caminos rurales. En él se encuentran las playas y el puerto de Castelló.

Desde el punto de vista administrativo la ciudad de Castelló se divide en 6 distritos, cuentan con una Junta Municipal y un Consejo de Distrito, donde están representados los ciudadanos y colectivos sociales del mismo. Así mismo, los distritos se dividen en varias secciones.

### A.8.2 POBLACIÓN: EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICAS

Castelló de la Plana cuenta con una población de 171.728 habitantes según los datos del Padrón Municipal de Habitantes del año 2019. Si observamos la evolución de la población del TM de Castelló desde el año 2010 hasta la actualidad, comprobamos que en el año 2012, se inicia un descenso de la misma que llega a su punto más álgido en el año 2017, llegando a perder en esos años algo más del 6% de la población. Los dos años siguientes, 2018 y 2019 se saldan con un ligero incremento, situándose en la actualidad en niveles similares a los del año 2015. Esta tendencia es similar a la que sigue la provincia de Castelló y la Comunitat Valenciana, sin embargo, no coincide con la tendencia a nivel nacional, donde esas fluctuaciones han sido mucha más suaves de tal forma que en la actualidad la población nacional recupera el número de personas existentes en 2010, llegando incluso a superar ese número ligeramente.

La distribución de la población por sexo nos da un 52% de mujeres frente a un 48% de hombres. En cuanto a los grupos de edad, algo más del 65% de la población se encuentra entre los 16 y los 64 años, algo más del 18 % tienen 65 años o superan esta edad, y el 16% son menores de 16 años. Resalta significativamente que las personas mayores de 65 años tanto hombre como mujeres aumentan progresivamente llegando



a un incremento acumulado en los últimos 10 años del 22 % en mujeres mayores de 65 y del 25% en hombres mayores de 65, lo que pone de manifiesto un envejecimiento progresivo de la población.

En cuanto a la distribución de la población por Distritos, ha de resaltarse que los más poblados son el Distrito Este y el Distrito Sur, con algo más del 21% cada uno, sumando entre ambos más de la tercera parte de la población del término municipal. El Distrito menos poblado es el de Grao con apenas el 10% de la población seguido por el Distrito Centro con algo más del 13%, y por último los Distritos Norte y Oeste en la franja intermedia con algo más del 16 % cada uno.

Si atendemos a los indicadores de población que han sido recogidos en el documento de información y diagnóstico, podemos comprobar que las dinámicas demográficas se comportan de distinta manera según los distritos en que se divide administrativamente el término municipal.

Los Distritos Centro y Este presentan dinámicas similares, en las que hay una clara tendencia al envejecimiento de la población y a la disminución del número de hogares. Y así, son los que tiene unos índices mayores de envejecimiento, sobre-envejecimiento y dependencia, sobresaliendo el Distrito centro sobre el Este. Además, ostentan los índices más bajos de juventud y maternidad, siendo también el Distrito Centro el que tiene los índices más bajos de todo el término municipal. El Distrito Este tiene el índice menor de reemplazo y un bajo índice de infancia, siendo el Distrito Centro el que tiene el índice de infancia más bajo del término municipal. Ambos distritos tienen un índice de tendencia por debajo de 100 lo que supone una disminución del número de nacimientos. La suma de la población de ambos distritos supone 60.309 personas, algo más del 35% del término municipal.

Por el contrario, el Distrito Oeste se encuentra en la situación opuesta a la recogida para los dos Distritos antes citado, tratándose del distrito que tiene dinámicas de población más positivas de todos los que componen Castelló de la Plana. Llama la atención, en primer lugar, la altísima tasa de juventud que presenta que llega a multiplicar por tres la media del término municipal, además de las mayores tasas de maternidad y de infancia y también la mayor tasa de reemplazo. Por el contrario, presenta tasas muy bajas de envejecimiento y sobre-envejecimiento. Respecto al índice de tendencia, si bien se encuentra por debajo de cien, como todos los distritos del término municipal, mantiene el porcentaje más alto de todos con un 98%.

Aunque menores que el Distrito Oeste, también refleja algunos datos positivos el

Distrito Sur, con bajos índices de dependencia, envejecimiento y sobre-envejecimiento. Y aunque mantiene también un alto índice de juventud, sin embargo, el índice de maternidad es bajo, y el de infancia se mantiene en la media del término municipal. En lo que se refiere al índice de reemplazo se sitúa en segundo lugar y se mantiene por encima de la media municipal.

Los Distritos Norte y Grao se mantienen prácticamente en valores cercanos a la media del término municipal.

### **A.8.3 HOGARES: PROYECCIÓN Y CUALIFICACIÓN**

De conformidad con las proyecciones que se han realizado, llegamos a la conclusión de que la evolución de los hogares es positiva, es decir, que el número de hogares aumentará en los próximos años, y ello pese a que la evolución de la población tiende a decrecer ligeramente.

El elemento que justifica la evolución del crecimiento positivo de los hogares pese al decrecimiento de la población, radica en la disminución del tamaño de los mismos que se generará como consecuencia de la fragmentación de estos hogares.

Es importante esta distinción porque el soporte de una vivienda, el elemento que genera la demanda o necesidad de la misma es el hogar, con independencia del número de personas que lo componga, elemento este último que tendrá que ver con las condiciones o características de dichas viviendas que dan el soporte de residencia.

Respecto al tamaño de los hogares son los Distritos Sur, Norte y Oeste los que presentan un mayor tamaño, y por ese orden, y Centro, Grao y Este los que presentan hogares de menor tamaño, también por ese orden.

No deja de ser significativo que aquellos Distritos con hogares mayores son también los que presentan dinámicas de población más positivas mientras que aquellos que evolucionan hacia población más envejecida son los que presentan hogares de menor tamaño.

En cuanto a la renta media de los hogares el Distrito Centro es el que tiene rentas más altas y el Distrito Estas rentas más bajas. En segundo lugar, está el Distrito Norte y sucesivamente le siguen Sur, Grao y Oeste.

Respecto a la atención llevada a cabo por la Oficina Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, ha de señalarse como significativo el alto número de solicitudes de autorización de ocupación de viviendas sociales durante los años 2018,



2019 y 2020, que ascienden hasta un total de 288 y el escaso número de beneficiarios que suman un total de 3.

Algo similar ocurre con las Ayudas para el alquiler de viviendas, aunque en este caso con un mayor número de beneficiarios, de forma que, se han podido atender un 23% de las solicitudes, quedándose 155 solicitudes sin obtener ayuda.

También se observa una alta demanda en solicitudes para “Subvenciones para la mejora de la habitabilidad interior viviendas y obtención del certificado de eficiencia energética para viviendas individuales”, así como en medidas relacionadas con desahucios de arrendamientos y lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, habiéndose atendido en este último caso hasta un 60% de las solicitudes presentadas.

Por último, señalar el alto número de personas atendidas en el Servicio de asesoramiento y mediación en materia de reclamaciones hipotecarias contra la vivienda habitual, mediación en alquileres sociales con entidades bancarias y otros. derivados del covid-19, que en el primer semestre del año 2020 asciende a 579 personas.

Los servicios sociales municipales llevan a cabo hasta ocho programas que se gestionan a través de los centros ubicados en cada uno de los distritos que componen la ciudad. Analizada la distribución territorial de las actuaciones llevadas a cabo, llama la atención que en el año 2019 el Distrito Centro, con un 13,7% de la población acumula casi el 35% de las actuaciones, llegando incluso a superar el 50% en el año 2018. Parte de estas actuaciones que cómo hemos visto se intensifican en el Distrito Centro, tienen que ver con el hecho de que se trata de unos de los ámbitos en los que existe mayor población envejecida y mayor índice de dependencia, llevándose a cabo en el mismo la mayor parte de actuaciones vinculadas a estas circunstancias personales.

Por otro lado, también llama la atención el hecho de que dicho Distrito recibe la mayor parte de las actuaciones de inclusión social, siendo además el distrito con mayor nivel de renta. Esta última cuestión puede explicarse por la propia naturaleza de los ámbitos correspondientes a los centros urbanos, al tratarse de elementos representativos de la ciudad, y aglutinar un alto número de indicadores poblacionales, algunos de ellos incluso de carácter contradictorios, como en este caso el mayor nivel de renta y el mayor número de actuaciones de inclusión social.

También resalta que los Distritos Sur y Este, con un 21% de población cada uno reciben el 12% de las actuaciones cada uno de ellos. Los Distritos de Grao, Oeste y Norte tienen un número de intervenciones en una proporción equivalente al de su población.

#### **A.8.4 DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ (LIBRE Y PROTEGIDA)**

Ya ha sido expuesto en el capítulo sobre el análisis de la demanda la necesidad de contar con la información del Registro de demandantes de vivienda protegida, toda vez que la garantía del derecho al acceso a una vivienda que regula la ley por la función social de la vivienda, establece como requisito para el ejercicio del derecho estar inscrito en el mencionado Registro.

En ese Registro Administrativo se tiene constancia de la existencia de 980 inscripciones de demanda de vivienda protegida que podemos considerar activas y actualizadas a fecha de diciembre de 2.020. En este sentido debemos aportar dos aclaraciones que serán importantes para la estimación de la demanda.

En primer lugar, la demanda de vivienda para alojamiento contempla la opción de acceso a la vivienda en condiciones de mercado, así como la demanda de vivienda general contempla otras opciones como la inversión o la segunda residencia, y no son estas las necesidades a satisfacer desde el punto de vista legal ni estratégico. La demanda de vivienda para alojamiento debe ser atendida para aquellas unidades familiares que de conformidad con la Ley de la Función Social de la Vivienda de la Comunitat no pueden satisfacer su necesidad en el mercado libre.

En segundo lugar, la obligación de estar inscrito en el Registro de demandantes de Vivienda de la Comunitat para tener acceso a las acciones en materia de vivienda protegida no implica que la totalidad de la demanda de vivienda de esta categoría esté inscrita en el mismo, más aún tras una etapa de escaso desarrollo y promoción de programas protegidos en materia de vivienda.

Del análisis de las fuentes de información propia y de las concertadas se desprende que la necesidad de vivienda en el TM de Castellón de la Plana es Alta y económicamente débil.

Solamente el 13% de las personas sondeadas a través del formulario online puesto a disposición de la población de Castelló, y que de alguna forma manifiestan necesidad relacionada con el alojamiento, se encuentran inscritas en el Registro de demandantes de vivienda protegida. El 25% de las personas encuestadas titulares del derecho de uso de la vivienda en la que habitan manifiesta que el hogar necesita el cambio de vivienda y el 38% que necesita rehabilitación o reformas, pero solamente el 15% de las primeras y el 6% de las segundas está inscrito.



Casi el 70% de la población movilizada a atender el cuestionario son mujeres, respecto a la situación que ocupan en el hogar al que pertenecen casi el 70% son las personas titulares del derecho de uso y el resto convivientes con necesidad de emancipación.

De dicha población casi el 50% tienen una edad que se mueve en una franja de edad entre 36 a 50 años, frente a un 35% de personas jóvenes entre 18 y 35, y algo más del 15% entre 51 y 65 años.

Casi el 50% de los hogares encuestados están compuestos por parejas con hijos y casi el 20% son hogares monoparentales con hijos. Más del 50% de los hogares encuestados registran menores, mayores o dependientes a su cargo y sólo el 20% no manifiestan circunstancias que los identifiquen como hogares de especial protección y más del 13% se identifican como hogares unipersonales.

Más del 90% tienen la nacionalidad española, y en cuanto a la situación laboral, casi el 60% son personas trabajadoras por cuenta ajena y un 30% de personas desempleadas. Más del 40% de la población analizada dispone de estudios universitarios y casi el 25% Formación Profesional.

En cuanto al régimen de tenencia, casi el 40% son titulares de una vivienda en propiedad con hipoteca y otro porcentaje similar se alojan en régimen de alquiler, llamando la atención que algo más del 15% son titulares de una vivienda en propiedad que se encuentra pagada.

La cantidad de dinero que se destina al alojamiento se refleja en dos grandes grupos, uno que oscila entre 200 y 400 € y que agrupa a la tercera parte de los hogares y el que se mueve entre los 400 y 600 € que tiene un porcentaje en torno al 40%, si bien más del 50% manifiesta que su situación económica no ha cambiado a causa de la crisis sanitaria del COVID19.

En cuanto a la necesidad que se manifiesta de reformar la vivienda casi  $\frac{3}{4}$  partes de los hogares manifiestan que tienen mucha (20%) o bastante (53%), frente al resto que manifiesta poca necesidad.

La necesidad de cambio de vivienda, que asciende a casi el 90% de los hogares sondeados, viene marcada casi en un 50% por cuestiones de tamaño y casi el 10% por motivos de accesibilidad.

De las personas que manifiestan necesidad de acceso a una vivienda el 90% manifiesta que tienen mucha o bastante necesidad y el 50% transmiten la necesidad de emancipación. Un tercio transmite que no dispone de ingresos propios para satisfacerla.

En este sentido sólo el 16% manifiesta intención de financiar el acceso a través de crédito externo, mientras que el 30% lo pretende a través de ayudas públicas y el 45% de ayuda familiar. Casi el 40% manifiesta disponer de ahorros para este fin.

#### **A.8.5 CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO**

El número total de viviendas familiares de la ciudad de Castelló de la Plana se ha estimado en 87.581 unidades de conformidad con el método que ha sido explicitado en el capítulo correspondientes. Dichas viviendas se distribuyen en el territorio en los seis distritos que componen la ciudad, de forma proporcional a la población, entre el Distrito que tiene más viviendas, Distrito Este con 17.310 unidades y el que tiene menos, en este caso el Distrito de Grao con 10.638 viviendas.

La tipología predominante es la edificación en manzana cerrada seguida de la edificación abierta.

La antigüedad media del parque edificado de la ciudad es del año 1971, siendo el Distrito Centro el que tiene una antigüedad media más antigua, 1951, siendo en el otro extremo el Distrito Este con una antigüedad media de 1980 el que cuenta con una media de viviendas menos antiguas.

En relación con el estado de conservación de los edificios, y de conformidad con el análisis realizado, llegamos a la conclusión de que aproximadamente el 8% de las viviendas familiares existentes están necesitadas de obras de rehabilitación lo que supone aproximadamente un número de 7.000 viviendas.

De dichas viviendas un 1% se encontraría en tan malas condiciones que impedirían su uso, siendo los Distritos Centro y Oeste los que cuenta con más viviendas en esta situación.

En lo que tiene que ver con la accesibilidad, hemos visto que según la información analizada existen un número aproximado de 3.400 edificios entre 3 y 6 plantas que no cuenta con ascensor, afectando a unos 17.000 inmuebles de los cuales el 90% aproximadamente serán viviendas.

Unos 2.000 edificios, es decir, casi el 60% de los 3.400 a los que nos hemos referido más arriba, tienen un máximo de tres plantas, correspondiendo en muchos casos con viviendas unifamiliares, y conteniendo el 25% de los inmuebles totales entre 3 y 6 plantas.

Por lo que actuando sobre aquellos que tienen entre 4 y 6 plantas, que sumarían unos



1.400 edificios, estaríamos dando cobertura al 75% de los inmuebles que requieren de un ascensor.

#### **A.8.6 RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO**

Según el Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo sobre Alquiler Residencial de 2019, y de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida, los hogares que residen en una vivienda en alquiler a precio de mercado en España han pasado de representar el 9,5% del total en el año 2005 a alcanzar el 14,8% en 2018, siendo del 76,1% los que residen en una vivienda en propiedad.

En total, y si consideramos además los hogares que residen en viviendas en alquiler a precio de mercado, alquiler a precio inferior a mercado y la cesión gratuita, los hogares que residen en estos regímenes de tenencia representaron en 2018 el 23,9%, alcanzando los valores máximos de las últimas décadas.

El alquiler sigue teniendo una tasa menor que la de la Unión Europea que es del 30,7 % según datos de Eurostat, y un peso pequeño en relación con el régimen de tenencia mayoritario (vivienda en propiedad), aunque en los últimos años haya experimentado un gran crecimiento, derivados de factores vinculados sobre todo con las mayores dificultades para acceder a una financiación hipotecaria.

En la Comunitat Valenciana, el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en propiedad es del 77,7%, siendo el 15,2% el que reside en vivienda en alquiler.

En la ciudad de Castellón y según los datos de la Agencia Tributaria que ha utilizado el Observatorio de Vivienda y Suelo para la elaboración del Informe sobre Alquiler Residencial de 2019, se computan un número de 11.999 inmuebles en alquiler. Dicho número de inmuebles supone algo más del 18 % sobre los hogares existentes. Por lo que Castelló se encuentra por encima de la media española y de la Comunitat Valenciana.

Respecto a como se distribuye esa tenencia en el territorio, podemos comprobar que el Distrito con mayor número de viviendas en régimen de alquiler es el Distrito Centro con un 23%, seguido del Distrito Oeste con un 21%. En el otro extremo se encuentra el Distrito de Grao con un 13% seguido de Sur con un 16% y por último los Distritos Este y Norte se sitúan ambos en la media con un 18%.

El régimen de tenencia en propiedad se obtiene por deducción de las viviendas en alquiler respecto al número de hogares, siendo por tanto Grao el que mayor número de

viviendas tendría en este régimen y Centro el que menos.

En cuanto a la titularidad de las viviendas, algo más del 7% son viviendas cuya titularidad recae sobre personas jurídicas y el resto recaen sobre personas físicas. De las viviendas que son titularidad de personas jurídicas algo más del 11% corresponden a personas jurídicas públicas y el resto a personas jurídicas privadas. De las viviendas pertenecientes a personas jurídicas, como veremos más adelante el 70 % pertenecen a grandes tenedores, según la definición que para tales establece la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, representando estas algo más del 5% respecto al parque de viviendas familiares existentes.

#### **A.8.7 LA DESHABITACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

Según la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, sólo se podrá intervenir administrativamente con medidas coercitivas sobre el parque de viviendas deshabitadas cuyos titulares tengan la consideración de “Grandes tenedores de vivienda”.

Y así, se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas o jurídicas que destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior.

A estos grandes tenedores se les obliga en virtud de la norma citada a comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas de su propiedad.

Aunque la norma hace referencia a personas físicas y jurídicas, nuestra experiencia en estudios similares realizados para otras administraciones, nos dice normalmente que un tenedor o propietario de más de diez viviendas suele ser una persona jurídica, y aunque se den supuestos de personas físicas en estas circunstancias, suelen ser excepcionales y poco significativos.

Para que se pueda intervenir sobre el parque residencial deshabitado en manos de estos grandes tenedores de vivienda deberá procederse en primer lugar a adoptar un acto administrativo de declaración de vivienda deshabitada.



Según la explotación de los datos del Impuesto de Bienes Inmuebles que son titularidad de personas jurídicas, y que tienen diez o más viviendas, podemos concluir que el 5% de las viviendas familiares existentes en la ciudad de Castellón son de titularidad de grandes tenedores de vivienda. Por tanto, solamente podría actuarse sobre un universo de viviendas de algo más de 4.300, respecto de las que habría que llevar a cabo todas aquellas actuaciones de averiguación enumeradas más arriba tendente a concretar e individualizar cuales de ellas son viviendas deshabitadas.

En otro orden de cosas, ha de señalarse que de dichas viviendas algo más del 15% perteneces a personas jurídicas públicas (autonómica y local) y el 75% restante son de titularidad de personas jurídicas privadas.

El gran tenedor persona jurídica de carácter privado, con más viviendas en su titularidad es la SAREB (Sociedad de activos procedentes de la restructuración bancaria) y la persona jurídico pública con más vivienda es la administración autonómica.

Por tipología, las entidades financieras, incluyendo la SAREB, representan casi el 20% de las viviendas titularidad de grandes tenedores personas jurídicas.

Tal y como ha quedado recogido en el capítulo correspondiente del documento de información y diagnóstico y aplicando la metodología que ha sido descrita de forma pormenorizada, se ha estimado un número de viviendas vacías de 5.137 lo que supone casi un 6% del parque total de vivienda familiar existente en el municipio.

Si comparamos los datos de 2020 con los recogidos en el Censo de Población y Vivienda de 2011 comprobamos que la vivienda vacía se ha reducido en un 7% respecto del porcentaje del 13% que dicho Censo establecía para la ciudad de Castellón. La reducción se produce a costa del incremento de la Vivienda Principal en un 1% y, sobre todo, del aumento de la Vivienda Secundaria que absorbe un 6% de la vacía existente en 2011.

Si atendemos a la distribución territorial de las viviendas vacías en el término municipal, comprobamos que el Distrito con mayor número de viviendas vacías es el Distrito Centro con un porcentaje del 10%, muy por encima de la media municipal, y dentro de dicho Distrito el Área Estadística Casco Antiguo es la zona del municipio con mayor porcentaje, llegando al 11%.

Le sigue el Distrito Norte con un porcentaje del 7%, también por encima de la media municipal, y dentro del mismo el Área Estadística Plaza Donoso Cortés-Avda Magdalena con un porcentaje de vivienda vacía del 10%.

Entre los Distritos Centro y Norte suman casi el 50% de las viviendas vacías existentes

en el término municipal.

En el otro extremo, y por debajo de la media municipal, se encuentra el Distrito Este con un porcentaje del 3% de viviendas vacías, seguidos de Oeste y Grao con un 4% cada uno, aunque en el Área Estadística Núcleo Urbano del distrito Grao existe un porcentaje del 6%.

Se considera que dicho número de viviendas vacías es alto toda vez que el porcentaje de viviendas vacías, o tasa de fricción, correspondiente al número de viviendas deshabitadas necesarias para que el mercado inmobiliario pueda funcionar de forma razonable, según los expertos, debe estar entorno al 4-5%:

En el caso de la ciudad de Castellón, no sólo la media de la ciudad está por encima de este porcentaje, sino que algunos distritos y Áreas Estadísticas, como hemos visto lo supera ampliamente.

#### **A.8.8 INCIDENCIA DE LOS ALQUILERES PARA USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE CASTELLÓ**

La normativa reguladora de los alquileres para uso turístico son el Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que se aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana, Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana y la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana.

El Decreto 92/2009 tiene por objeto la ordenación turística de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalós y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, que, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, se dediquen a la cesión de su uso y disfrute.

Según el Decreto se definen las viviendas turísticas como aquellos inmuebles, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. El Decreto considera que existe habitualidad cuando la cesión se realice mediante empresas, se faciliten servicios propios de la industria hotelera o se utilicen canales de comercialización turística, incluidos los de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

La normativa turística autonómica de la Comunitat Valenciana, por tanto, no contempla la posibilidad de dedicar al alquiler turístico una habitación o varias de una vivienda turística, sino la unidad de alojamiento completa, sin que el propietario pueda estar



viviendo en ella.

Para poder llevar a cabo la actividad de vivienda turística será necesaria la comunicación a un Registro de la dedicación al uso turístico de las viviendas de que se trate. realizada en impreso normalizado y dirigida al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde éstas radiquen, indicando su dirección, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación. La citada comunicación será preceptiva para el ejercicio de la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado en la que expresamente dejará constancia de la disponibilidad del inmueble y de que en la vivienda concurren los requisitos exigidos por la norma para su clasificación en la categoría solicitada.

En cuanto a los requisitos necesarios para el ejercicio de la actividad, destacan la obligación de incluir en toda la publicidad que efectúen el número de registro de las viviendas y su categoría. Por otro lado, se incluyen requisitos técnicos que determinarán la categoría en la que se clasifica el alojamiento (superior, primera o estándar): dimensiones, equipamiento, mobiliario y servicios mínimos para cada una de las estancias.

Por su parte, el Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad valenciana, deroga algunos preceptos del Decreto anterior, en concreto en lo relativo a la comunicación previa e inscripción en el Registro, requisito previo al inicio de la actividad. En este sentido, el Decreto 92/2009 exigía la comunicación previa a la Administración Turística, e inscripción en el registro correspondiente, exceptuando aquéllos que fueran cedentes de una única vivienda turística. Este régimen es derogado, de forma que desde 2015, es aplicable a todos los titulares.

Se establece ahora la imposición a particulares de las mismas obligaciones que a las empresas turísticas, entre ellas la exigencia de una declaración responsable o comunicación previa al ejercicio de la actividad.

Como ya hemos apuntado más arriba, en la Comunitat Valenciana, hasta la entrada en vigor de la Ley 15/2018, para inscribir una vivienda con fines turísticos bastaba con una declaración responsable de comunicación de dedicación al uso turístico, pero a partir de la entrada en vigor de la norma, es necesario que el Ayuntamiento respectivo emita un informe sobre compatibilidad de uso para que dichas viviendas puedan inscribirse.

Y así, según lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018 de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, son viviendas de uso turístico los inmuebles

completos, cualquiera que sea su tipología, que contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, recreativos o de ocio.

La Ley de Turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana se modificó en diciembre de 2018, mediante la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. Esta Ley, introdujo una nueva Disposición Adicional, con la finalidad de desbloquear la situación que existía en muchos municipios valencianos y que impedía el registro de sus viviendas turísticas.

Dicha disposición establece que a los efectos de la emisión del documento acreditativo de compatibilidad urbanística contemplado en el artículo 65 de la Ley 15/2018, siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.

Ha de señalarse que el Ayuntamiento de Castelló de la Plana no cuenta con una regulación municipal propia sobre las viviendas turísticas, por lo que en principio resulta de aplicación el criterio señalado más arriba de compatibilidad con el terciario y el residencial.

Actualmente, según la información facilitada por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Castelló, se estima que existen en la ciudad un total de 407 inmuebles destinados a vivienda de uso turístico. Dicho número de inmuebles suponen casi un 0,5 % respecto al número total de viviendas familiares existentes en el municipio.

El Distrito con mayor número de viviendas turísticas es el Distrito Oeste con algo más del 30% de las mismas, seguido de Grao con el 25%, frente a Norte y Este que son los que tienen menos viviendas destinadas a este uso.

En cualquier caso, como podemos ver, el número de viviendas turísticas de Castelló de la Plana es muy bajo en relación al número de viviendas existentes y tampoco existe un ámbito territorial donde se concentren las mismas de forma que puedan incidir sobre las condiciones del alojamiento residencial.

No obstante, lo anterior, la incidencia que las viviendas turísticas puedan tener en la



ciudad de Castelló de la Plana respecto a la oferta de vivienda o al funcionamiento del mercado en alquiler, viene condicionada actualmente por la crisis mundial causada tras la irrupción de la COVID-19.

De hecho, el reciente estudio publicado por el INE sobre el dimensionamiento de la oferta de viviendas turísticas cifra en 360 el número de estos inmuebles que se ofertan en Castelló según los anuncios de los principales canales de oferta turística que operan en internet.

El sector del alojamiento turístico, por tanto, ha sido uno de los grandes afectados por la mencionada crisis dadas las limitaciones establecidas para el desplazamiento de la población y el temor a dichos desplazamientos y pernoctar en alojamientos destinados al turismo.

Las previsiones apuntan a que la llegada de turistas a corto plazo será menor, lo que reducirá la demanda de alojamientos turísticos, produciendo un descenso en las pernoctaciones en hoteles y viviendas turísticas vacacionales. Y dado que el umbral de rentabilidad de este tipo de viviendas está en torno a los 180 días anuales, la rentabilidad media caerá y será menos atractivo para sus propietarios este régimen de alquiler.

Por su parte, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR), que agrupa a 23 asociaciones de diferentes comunidades autónomas, ya ha alertado que el sector ha perdido ya 550 millones de euros y que esas pérdidas podrían alcanzar los 3.000 millones a cierre de 2020.

Esta situación de falta de rentabilidad de las viviendas de uso turístico puede derivar, al menos temporalmente, en un desplazamiento de este tipo de viviendas a otras formas más convencionales de uso como el alquiler de viviendas sometido a la ley de arrendamientos urbanos.

#### **A.8.9 VULNERABILIDAD E INFRAVIVIENDA**

De la confluencia de circunstancias consistentes en el mal estado de la edificación residencial y su efectiva ocupación por población residente en condiciones socioeconómicas desfavorables, extraemos las zonas susceptibles de albergar el fenómeno de la infravivienda, localizadas en el entorno de Castalia y en la zona central del Grao, con una estimación total de entre 90 y 180 viviendas.

#### **A.8.10 IDENTIFICACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL**

El Boletín especial sobre vivienda social 2020 del Observatorio de Vivienda y Suelo que edita el Ministerio de Fomento define el parque social como el conjunto de viviendas de titularidad pública, destinadas al alquiler social o de renta limitada, utilizando una terminología que es asimilable a la utilizada mayoritariamente en el contexto de la Unión Europea. Dicho concepto, por tanto, es asimilable al que hemos definido como parque público residencial.

Según el mencionado informe, en España, existe un parque de vivienda social (vivienda en alquiler de titularidad pública o parque público residencial) situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sociales ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España

El parque público residencial existente en la ciudad de Castelló de la Plana en la actualidad asciende a la suma de 696 viviendas, lo que apenas supone el 1% respecto al número total de viviendas familiares existentes, o algo más del 1% si lo ponemos en relación con el número de viviendas principales. Es decir, y por seguir la terminología del Boletín sobre vivienda social 2020, el parque de viviendas sociales existente en la ciudad de Castelló ofrece cobertura a un 1 % de los 65.536 hogares que habitan en el municipio, por debajo de la media estatal.

Dicho parque público, se distribuye más o menos a partes iguales entre la Generalitat Valenciana, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y el Ayuntamiento de Castelló, correspondiendo dos tercios de dichas viviendas a la Administración autonómica y un tercio a la municipal.

El Distrito que acumula el mayor número de estas viviendas es Oeste con casi el 50% de las mismas seguido de Norte con casi el 30%, encontrándose en el otro extremo el Distrito Centro que no llega al 2% y Sur con apenas el 3%. El resto se distribuye entre el 11% de Grao y el 9% de Este

#### **A.8.11 VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Si alguna clasificación tiene importancia en el ámbito de la vivienda es aquella que divide las viviendas en libres y protegidas. Y ello porque el régimen jurídico de ambas categorías es sustancialmente diferente, ya que las viviendas protegidas suman una serie de requisitos para sus promotores, propietarios o titulares de derecho que no



tienen la vivienda libre.

En primer lugar, esta distinción de su régimen jurídico, tiene que ver con el proceso de construcción de las viviendas, que están sometidas a un control de legalidad adicional al de la licencia urbanística, estamos hablando del trámite de la calificación. Se trata de un control ex ante, la calificación provisional, cuando aún nos encontramos en la fase de proyecto y que va en paralelo al otorgamiento de la licencia urbanística y otro posterior, la calificación definitiva que se lleva a cabo cuando la edificación ha culminado y antes de obtener la licencia de primera ocupación.

Por otro lado, las viviendas protegidas tienen una limitación en cuanto a los ingresos que pueden tener las unidades familiares o personas para acceder a las mismas que fluctuarán en función del régimen que corresponda a cada promoción, e igualmente las mismas tienen un límite en cuanto al precio de venta o alquiler de la vivienda.

Una vez que las viviendas están adjudicadas, bien en régimen de compraventa, bien en régimen de alquiler, las mismas también están sometidas a ciertas limitaciones respecto a su uso, que derivan de la función social que las mismas tienen y cuyas obligaciones se encuentran recogidas en la Ley 8/2004 de vivienda de la Comunitat Autònoma y el Decreto 90/2009 por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.

La primera de ellas tiene que ver con la necesidad de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

La segunda de ellas tiene que ver con las limitaciones impuestas en relación con la disposición (alquiler o venta) de dichas viviendas que están sometidas a una serie de requisitos, así como autorizaciones e intervención pública.

Contar con un Mapa de viviendas protegidas del término municipal nos proporcionaría un conocimiento exhaustivo de la vivienda de estas características en la ciudad, indicando su ubicación mediante su georreferenciación, así como su estado físico y condiciones.

Por otro lado, nos permitiría también llevar a cabo toda una serie de iniciativas tendentes a la comprobación de si las mismas están cumpliendo con su función social pudiendo coordinar medidas o intervenciones en las mismas en coordinación con la Conselleria competente en materia de vivienda.

Actualmente no se cuenta con la información que permita elaborar dicho Mapa de vivienda protegida por lo que deberá valorarse la posibilidad de elaborar una

herramienta de estas características.

#### **A.8.12 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

Pese a que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece que los municipios deben contar con Patrimonio Público de Suelo, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana no cuenta con este instrumento constituido formalmente. No obstante, la norma antes referida, como hemos tenido ocasión de analizar, indica qué bienes de naturaleza patrimonial deben incluirse en esta categoría de bienes patrimoniales que están afectos a una finalidad específica por mandato legal.

Los bienes a incluir en el Patrimonio Público de suelo serán terrenos y/o solares, así como los recursos o ingresos que se puedan obtener por la venta o enajenación de dichos bienes inmuebles.

Con independencia de la necesidad u obligatoriedad de constituir formalmente este Patrimonio, a efectos de poder realizar el diagnóstico del PEV hemos analizado los datos alojados en la web municipal en cuyo geoportal se incluye un fichero que incluye la "Relación de los bienes inmuebles que son propiedad del Ayuntamiento o sobre los que ostenta algún derecho real"

Sobre dicha relación de bienes inmuebles se han filtrado aquellos de naturaleza patrimonial, en consonancia con la naturaleza del patrimonio público de suelo, y que pertenezcan a la categoría de solares o terrenos.

Dado que los bienes inmuebles aparecen identificados con su referencia catastral, es posible la georreferenciación de los mismos para ver su ubicación y distribución en el territorio del término municipal.

De los datos obrantes en el mencionado fichero, se comprueba que el Ayuntamiento de Castelló es titular de tres solares en la ciudad. Desconocemos si por el origen o forma de adquisición de los mencionados solares, si los mismos deberían estar afectos a la finalidad que la ley establece para los bienes que forman parte del Patrimonio Público de Suelo.

La necesidad de constituir formalmente el Patrimonio Público de Suelo, deriva no sólo de lo establecido en la norma, sino de la posibilidad de contar con unos bienes que de forma específica tienen finalidades muy relacionadas con las políticas de viviendas.

La finalidad de los bienes integrantes del PPS están recogidas en la norma urbanística



de la Comunitat Valenciana antes citada.

La primera de ella es que uno de los objetivos del PPS es el de regular el precio del mercado de terrenos y en consecuencia al regular el precio de los terrenos se está incidiendo en la regulación del precio del producto final que son las viviendas.

La segunda es la de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, entre las cuales pueden incluirse la de promoción de viviendas protegidas.

Y la tercera es la de facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, cuestión que tiene una relación directa con el desarrollo urbanístico de la ciudad y la producción de vivienda.

La constitución del PPS, por tanto, y el seguimiento, control y uso de los bienes que lo integran para los fines establecidos en la Ley y a los que antes nos hemos referido, puede suponer una herramienta de utilidad a largo plazo para facilitar la ejecución de las medidas o programas de vivienda que lleve a cabo el Ayuntamiento de Castelló.

### **A.8.13 EL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR**

El Ayuntamiento de Castelló de la Plana no cuenta con Registro de Solares constituido, estableciendo la Ley la obligación de constituir el mismo como hemos tenido ocasión de analizar.

También se establece para aquellos Ayuntamientos de más de 20.000 habitantes la limitación de no poder realizar modificaciones del planeamiento general que impliquen reclasificaciones de suelo, hasta tanto se ponga en marcha el Registro de solares y edificios a rehabilitar.

Esta obligación, y la limitación referida, deriva de la modificación de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje operada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero. Dicha modificación determina un plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la norma para que se constituyan dichos Registros, transcurrido el cual, y si no se hubiera constituido, operará el límite antes referido para llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

Dado que la modificación de la Ley entró en vigor el pasado 8 de febrero de 2019, a partir de dicha fecha deberá contarse el plazo de años establecido en la norma.

Con independencia de lo señalado más arriba, la puesta en marcha del Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar, puede convertirse en una herramienta de gran utilidad para apoyar las políticas de vivienda que se lleven a cabo a nivel municipal,

contribuyendo a dar cumplimiento además a los deberes de edificar y rehabilitar, tal y como marca la Ley.

Con dicho registro se incentiva la edificación de los solares en suelo urbano, aumentando la oferta de viviendas e impidiendo la especulación con los mismos, lo que podrá incidir de forma positiva en la formación del precio de los inmuebles residenciales.

Por otro lado, se fomenta también que se lleven a cabo, incluso de forma coercitiva, las obras de rehabilitación necesarias, por lo que no sólo se amplía la oferta, sino que se mejora la imagen urbana de la ciudad y las condiciones de las viviendas adecuando el parque residencial a mejores condiciones de uso, y contribuyendo a la regeneración urbana.

### **A.8.14 INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN EL PEV**

La planificación territorial específica que abarcaba el ámbito territorial de Castelló de la Plana nunca llegó a aprobarse. El Plan de Acción Territorial del entorno de Castelló, (PATECAS) tras un largo periodo de tramitación, entre los años 2001 y 2016, en el que hubo varios intentos de reactivación finalmente quedó paralizado.

Parte de los trabajos que fueron realizados en el ámbito del PATECAS acabaron formando parte de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la cual fue aprobada en el año 2011, por lo que en algunos aspectos las determinaciones de dicha Estrategia se encuentran desactualizadas.

El objetivo 4 de dicha estrategia recoge las áreas de oportunidad propuestas que afectan al ámbito territorial de Castelló y que son el centro de la conurbación Castelló de la Plana-Almassora-Vila-real y la Marjalería-antiguo aeródromo de Castelló.

También se proponen en el ámbito de Castelló tres “Áreas de regeneración urbana y Litoral”, siendo estas las del Barrio Cuadra del Borriolenc, Barrio de la Carretera de L’Alcora y la Marjalería.

El objetivo 22 de dicha estrategia es utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda estableciendo unas líneas estratégicas a seguir en este sentido, algunas de las cuales siguen teniendo plena vigencia en las circunstancias actuales y que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de desarrollar los programas del PEV, tales como la prevención de la exclusión social a través de la política de vivienda, la priorización de las actuaciones de alquiler o la rehabilitación del parque público de



viviendas.

Actualmente se encuentra en información pública el Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón (PAT Castelló).

#### **A.8.15 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PEV**

De conformidad con lo que ha sido recogido en el documento de información y diagnóstico, el municipio de Castelló de la Plana, a nivel urbanístico, ha padecido una serie de vicisitudes administrativas y judiciales que han propiciado un alto nivel de inseguridad jurídica. De hecho, a fecha actual se sigue en una situación de provisionalidad al contar con unas normas urbanísticas transitorias que han sido objeto de dos prórrogas y cuya vigencia se extiende hasta el año 2021, o hasta que se apruebe el nuevo planeamiento que en la actualidad se encuentra en tramitación.

Se ha analizado por tanto en el presente PEV aquellas cuestiones relacionadas con el desarrollo urbanístico residencial tanto desde el punto de vista del planeamiento que se encuentra vigente, así como respecto del que se apruebe en un futuro.

Y así, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes la capacidad residencial actual sería de 6.805 viviendas, de las cuales 3.424 se ubicarían en suelos ya urbanizados y por tanto podrían estar disponibles en el medio o largo plazo, y 3.381 en suelos reparcelados pero sin la urbanización ejecutada y por tanto las viviendas estarán en condiciones de ser usadas en un plazo muy largo.

Aparte de esos suelos, que provienen de unidades de ejecución o sectores, debe tenerse en cuenta todas las viviendas que podrían ejecutarse en la ciudad consolidada bien mediante la edificación de los solares vacantes o la rehabilitación de edificios que actualmente no se encuentran en condiciones de uso efectivo. Este número de nuevas viviendas que podrían materializarse en la ciudad consolidada no están cuantificadas.

Por otro lado, y en lo que se refiere al Plan General Estructural y Pormenorizado que se encuentra en tramitación, se ha cuantificado la edificabilidad residencial teórica que deriva de las actuaciones previstas en unidades de ejecución y en los sectores de suelo urbanizable previstos. Dicha edificabilidad, medida en m<sup>2</sup>T, asciende a la suma 902.146,62, de la cual una parte tendrá como destino la ejecución de viviendas protegidas. En unidades de ejecución, en algunos casos este porcentaje está establecido en el 10% de la edificabilidad y en otros será el que se haya determinado en la reparcelación. En los sectores de suelo urbanizable el porcentaje deriva de la aplicación de la legislación urbanística y será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto

a la que pertenezcan los suelos. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20% del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

No se ha cuantificado el número de viviendas previstas al no estar recogida el número de estas en las fichas del Plan General, no habiendo información tampoco sobre el número de viviendas protegidas previstas en Castelló en el Catálogo de Suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana que ha sido elaborado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

#### **A.8.16 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.**

Si analizamos el mercado inmobiliario desde el punto de vista del dinamismo generado por el número de transacciones inmobiliarias llevadas a cabo en la ciudad de Castelló de la Plana, comprobamos que a partir de 2011 se experimenta una caída en el número de operaciones, empezando a repuntar en el año 2014 y llegando en 2016 a alcanzar los niveles de 2010 e incrementándose el número de transacciones de forma sustancial en los años 2018 y 2019.

No obstante, si analizamos la naturaleza de esas operaciones inmobiliarias podemos comprobar que, si bien en 2010 las transacciones de vivienda de segunda mano sólo superaban ligeramente a las de vivienda nueva, en el ejercicio 2012 éstas suponen una tercera parte respecto de aquéllas. En la evolución de los años posteriores a 2012 las transacciones de vivienda nueva han ido decreciendo, por lo que la recuperación del mercado inmobiliario ha sido gracias a las operaciones de vivienda de segunda mano.

Algo similar sucede con las viviendas protegidas que llegan a alcanzar niveles muy bajos en los años 2012, 2013, 2014 y 2015, iniciando una recuperación a partir de 2017 y alcanzando su mejor año en 2018.

Por otro lado, si observamos la tendencia en la evolución de las licencias urbanísticas concedidas para vivienda podemos comprobar como estas se mantienen más o menos en la misma situación entre 2015 y 2018, teniendo un repunte de 2019 con casi el doble de expedientes y número de viviendas.

En cuanto a la evolución de los precios de alquiler, según datos obtenidos de los registros administrativos de depósitos de fianza de contratos de arrendamiento, se constata un crecimiento del 5,2% de la renta media en 2018, alcanzándose una renta



media mensual de 8,1 €/m<sup>2</sup>.

Si comparamos la renta media con la de las ciudades españolas de más de 100.000 habitantes comprobamos que Castelló de la Plana tiene el precio del alquiler más bajo de todos ellos. No obstante, si atendemos a la variación de la renta media del alquiler entre 2015-2018 comprobamos que uno de los municipios con mayor variación ha sido el de Castelló, es decir que ha sido donde más han subido los precios con una variación del 14%.

Si bien hay que añadir que en la actualidad esos datos han podido quedar obsoletos como consecuencia de la crisis de la Covid-19, previéndose que la nueva situación pueda incidir a la baja en el precio de alquiler.



# DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN



## **B OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS RELACIONADOS CON LAS CUESTIONES DETECTADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Los objetivos del presente plan están directamente relacionados con el resultado o las conclusiones extraídas en la fase de información y diagnóstico, pero a su vez también estarán condicionados y deben ser conforme con otra serie de objetivos que derivan, o bien de la aplicación de las normas, o de las determinaciones de planes estratégicos de escala superior a la municipal, o incluso de las propias directrices o de la programación que los responsables políticos en materia de vivienda y hábitat urbano hayan acordado o establecido como hoja de ruta.

Por tanto, con carácter previo al establecimiento de los objetivos del Plan, vamos a analizar cuáles son todos esos objetivos, para que a la luz de dicho análisis y de las conclusiones del diagnóstico, podamos finalmente determinar los objetivos generales y específicos del PEV de Castelló.

### **B.1 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN**

La **Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana**, tiene por objeto, hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, así como las actuaciones administrativas en materia de vivienda, alcanzando su ámbito de aplicación el régimen de transmisión, uso y aprovechamiento así como las actuaciones con protección pública en materia de vivienda.

#### **B.1.1 LEY 2/2017 DE 3 DE FEBRERO DE LA GENERALITAT, POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA**

La **Ley 2/2017 de 3 de febrero de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat de Valencia**, se marca como objetivo fundamental el de regular el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, dando cumplimiento por tanto al mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución española. Pero incluye un matiz muy importante, ya que no sólo se pretende la regulación del mismo de forma abstracta, sino que se persigue un mecanismo que garantice dicho derecho.

Además, tal y como se recoge en la exposición de motivos de dicha ley, la vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada. Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integrado que considere desde evitar o paliar los desalojos forzados hasta promover el acceso a la vivienda de las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en las condiciones que el mercado establece. Por tanto, esta regulación integral del derecho a la vivienda se vislumbra como otro de los objetivos de la norma.

Por otro lado, el artículo 16 del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana establece que “la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas”.

De conformidad con dicha regulación del derecho a la vivienda, en su versión estatutaria más desarrollada que la constitucional, se debe facilitar el acceso a la vivienda a la población y, más concretamente, garantizarlo como derecho, con especial atención a los colectivos que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en condiciones de mercado a una vivienda digna y asequible.

Se pone por tanto el punto de mira sobre la población más vulnerable o con menos recursos, como los destinatarios de forma prioritaria de las políticas de vivienda, y respecto de los cuales la Ley debería garantizar el derecho.

La ley pretende reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda para la mejor satisfacción de estos objetivos.

#### **B.1.2 DECRETO LEY 6/2020, DE 5 DE JUNIO, DEL CONSELL, PARA LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA COMUNITAT VALENCIANA MEDIANTE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

El **Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto**, el cual ha sido aprobado recientemente, se plantea como uno de sus objetivos regular instrumentos que permitan la ampliación del número de viviendas públicas.



Dado que los precios de alquiler no han dejado de subir en los últimos años, que el parque de vivienda social es escaso y que además existe una baja oferta de viviendas en alquiler a precios asequible, se pretende por tanto aumentar la oferta de viviendas a precios inferior a los de mercado para aquellas familias que disponen de menos recursos.

Para ello se establecen una serie de mecanismos o instrumentos, como son los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, de la administración sobre viviendas de protección pública.

También se establecen una serie de derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, de tal forma que la Generalitat será titular de los derechos de tanteo y retracto de las siguientes transmisiones de vivienda:

- a. Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.
- b. Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.
- c. Transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, cuando se transmita un porcentaje igual o superior al 80 % de dicho edificio y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.
- d. Derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cinco del mencionado decreto ley.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 22 de septiembre de 2020, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad número 4291-2020, promovido por más de cincuenta Senadores del Grupo Parlamentario Popular, contra el Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública

en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

### **B.1.3 LEY 1/2019 DE 5 DE FEBRERO QUE MODIFICA LA LEY 5/2014 DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

La **Ley 1/2019 de 5 de febrero que modifica la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana**, tiene entre sus objetivos establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana.

También tiene dicha por objeto, dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental. En esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, como las urbanizaciones sin finalizar en diferente grado de ejecución, y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.

Dicha modificación también incorpora que el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, señalando el mínimo de edificabilidad que deben incluir dichas actuaciones, con el objetivo de aumentar el parque de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Por otro lado, la propia Ley 5/2014 de 25 de julio, que ha sido objeto de modificación, ya incluía entre sus determinaciones la regulación de los patrimonios públicos de suelo como instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

También incluía la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor.



## **B.2 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DERIVADOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA DE VIVIENDA DE ESCALA SUPERIOR A LA MUNICIPAL**

### **B.2.1 LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019**

Establece diez objetivos estratégicos, los cuales a su vez se descomponen en una serie de objetivos específicos de los cuales derivan una serie de líneas de actuación.

Los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española son los siguientes:

1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente
3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana.
8. Garantizar el acceso a la vivienda
9. Liderar y fomentar la innovación digital.
10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Con independencia de que todos los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española están relacionados entre sí y deben entenderse en su globalidad, podemos comprobar que hay al menos dos de ellos, el dos y el ocho, que están directamente relacionados con el contenido del Plan Estratégico de Vivienda.

#### **Objetivo 2.- Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.**

Tal y como hemos comentado más arriba, cada objetivo estratégico se descompone en seis objetivos específicos y estos a su vez en líneas de actuación, siendo los del objetivo estratégico número dos los siguientes:

Objetivo 2.1 Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos

Líneas de actuación:

Adoptar medidas a través del planeamiento territorial y urbanístico que aseguren un resultado equilibrado, favoreciendo los procesos de ocupación y de transformación del suelo, cuando correspondan, con una densidad urbana adecuada.

Evaluar el coste de la expansión urbana descontrolada, incluyendo todas sus consecuencias y externalidades negativas.

Incrementar la compacidad de los tejidos urbanos excesivamente laxos, propios de las urbanizaciones de baja densidad, propiciando, según los casos, incrementos de edificabilidad, de densidad o el reajuste de dotaciones sobredimensionadas.

Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado, cuantitativa y cualitativamente, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización y con especial atención a las zonas verdes y a los espacios libres de convivencia. Estudiar la posibilidad de combinar usos dotacionales diferentes en un solo equipamiento en tiempos diferentes, favoreciendo la multifuncionalidad.

Implementar medidas que permitan satisfacer de forma autónoma a nivel de barrio y en la mayor medida posible, las necesidades cotidianas de la población, adecuando la oferta de servicios y equipamientos.

No generalizar los equipamientos y su absoluta identidad en todos los barrios. Es preciso graduar los realmente necesarios en cada uno de ellos para evitar costes económicos y medioambientales insostenibles.

Asegurar la prestación de los servicios públicos que favorezcan la conciliación familiar a la vez que contribuyen a la igualdad de trato y a la igualdad efectiva de mujeres y hombres, como residencias de mayores, centros de día, guarderías, o campamentos municipales. Todo ello en el marco de las respectivas competencias.

Reurbanizar zonas industriales abandonadas y reedificar y reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrautilizados.

Potenciar el uso del espacio público para la generación de energías renovables, estableciendo recomendaciones, o incluso obligaciones en función de la superficie, para conseguir dicho objetivo (ejemplo: cubrición con placas fotovoltaicas de los espacios destinados a aparcamientos de vehículos en superficie en suelo urbano).

Evaluar, medir y gestionar las ocupaciones ilegales de suelos y edificios.



Poner en marcha mecanismos de coordinación y colaboración interadministrativa para mejorar la prestación de servicios básicos en los pequeños núcleos de población, sobre todo en aquéllos que, de acuerdo con la planificación territorial, responden a un modelo de equilibrio territorial reconocido (Consortios, Mancomunidades, etc.)

#### Objetivo 2.2.- Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

Líneas de actuación:

Asegurar con el planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.

Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en la ciudad consolidada.

Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos y reservar espacio suficiente para actividades económicas y productivas.

Evitar la terciarización y la gentrificación de determinadas áreas de la ciudad equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios.

Favorecer la mezcla de usos en los edificios, flexibilizando los planes urbanísticos para que pueda responder a una demanda real cambiante. Es preciso tener en cuenta que las decisiones en la planificación territorial y urbana cambian los entornos, afectan a los lugares en los que se vive y se trabaja, a la forma de desplazarse, a qué se dedica el tiempo de ocio, siendo factores que determinan la salud de las personas, por lo que es necesario su análisis y seguimiento, la consideración de la equidad en los procesos de planeamiento, la participación comunitaria y el desarrollo de instrumentos que faciliten su visibilización desde las etapas más tempranas de la planificación.

#### Objetivo 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos

Líneas de actuación:

Impulsar el espacio público como eje vertebrador de la ciudad con entornos propicios para garantizar una vida saludable a todos los sectores de la población.

Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos, dotarlos de un mobiliario adecuado y polivalente, convenientemente revisado y mejorar su estética, conservación y belleza. Atender al paisaje urbano.

Fomentar la cultura, el intercambio, la convivencia y el ocio urbanos, convirtiendo las calles en “plazas”, para lograr que el espacio público sea una señal de identidad.

Fomentar las medidas de intervención en los espacios públicos y edificios que reduzcan y/o eliminen los impactos negativos sobre la salud de los ciudadanos.

Activar los espacios de convivencia como fórmula para mejorar la salud psíquica de los ciudadanos y romper burbujas de soledad y de aislamiento, propiciando la diversidad de usos, el intercambio cultural y el sentido de pertenencia al lugar.

Tomar en consideración la inclusión de los animales de compañía en la vida urbana, reconociendo su contribución a la salud física y mental de muchas personas.

Eliminar barreras arquitectónicas, persiguiendo la mayor autonomía de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, mejorando la accesibilidad universal a espacios y equipamientos públicos, vivienda y servicios básicos.

Asegurar el mayor confort posible del espacio público a través del control del ruido, de la contaminación del aire y de la lumínica y de las condiciones térmicas, haciéndolo atractivo y saludable

Liberar espacio público ocupado por el automóvil privado para convertirlo en espacio público de uso múltiple, favoreciendo los usos peatonales y el comercio local.

Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados sea un buen instrumento para ello.

Avanzar en la “geoprevención”, es decir, en prevenir el crimen a través del diseño ambiental, asegurando una adecuada relación entre el medio urbano y la seguridad pública. Las distintas vulnerabilidades procedentes de situaciones socioculturales, económicas o políticas pueden minimizarse con herramientas aún por desarrollar como el control natural de los accesos, la vigilancia natural, el refuerzo del territorio, el mantenimiento de los espacios públicos y la participación comunitaria.

Garantizar no sólo la seguridad contra la delincuencia, sino también la seguridad frente a los accidentes, con medidas preventivas como el diseño de calles con pendientes adecuadas, identificación de zonas inaccesibles, evaluación de la jerarquización viaria, atención a los cruces e intersecciones de los peatones con los vehículos, cuidado con los acabados superficiales urbanos, etc.

#### Objetivo 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación. Líneas de actuación

Garantizar un hábitat saludable y seguro que permita un desarrollo cultural, social y



económico pleno.

Fomentar la creación o mejora de zonas e infraestructuras verdes, tanto a escala de barrio como de ciudad, con el objeto de favorecer la vinculación de la ciudad con la naturaleza y favorecer la continuidad física del entorno.

Definir una superficie mínima de las zonas verdes con el criterio de que un mayor porcentaje de ciudadanos tenga acceso a una zona verde de proximidad que esté adecuadamente dimensionada en función de las necesidades existentes, con especial atención al paisaje y a su valor como herramienta de calidad del entorno urbano.

Fomentar actuaciones para reducir la contaminación acústica, lumínica y visual y minimizar su impacto en la salud y en la calidad de vida.

Poner en marcha medidas de reconversión de suelos urbanos degradados en zonas verdes y parques para contribuir a la mejora del medio ambiente urbano y a la reducción de la contaminación, mediante el uso de técnicas de Restauración Ecológica.

Descontaminar suelos de usos industriales en desuso y proceder a su recuperación ambiental con carácter previo a su nueva utilización como suelo urbano.

Establecer, en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, distancias suficientes entre las viviendas y todo tipo de actividades contaminantes de la atmósfera, como los polígonos industriales, las autopistas y las autovías.

#### Objetivo 2.5. Impulsar la regeneración urbana

Líneas de actuación:

Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físico-urbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.

Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad. En especial, favorecer las propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo.

Promover la regeneración y la renovación urbanas a gran escala y vincularlas con herramientas de lucha contra el cambio climático y con la existencia de un parque de viviendas accesibles y asequibles a través de la rehabilitación.

Identificar posibles incrementos de valor en la edificación que puedan movilizar

rehabilitaciones integrales, tanto públicas, como privadas. Entre ellos el aumento de la edificabilidad, el aumento del número de viviendas, los cambios de uso y la densificación de zonas periurbanas de baja densidad, así como definir herramientas que puedan condicionar estas técnicas a la creación de un parque de vivienda de calidad, accesible y asequible.

Definir métodos fiables y consensuados para evaluar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas a gran escala que permitan mejorar los procedimientos de activación de estas intervenciones.

Poner en marcha mecanismos para identificar sinergias entre diferentes tipos de intervención en la ciudad consolidada desde un enfoque integral y a largo plazo.

Favorecer desde las Administraciones Públicas la financiación y la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, incluso fomentando la colaboración del sector privado.

Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.

Aprovechar el patrimonio cultural para realizar operaciones de regeneración urbana, porque es una verdadera oportunidad para la misma.

Fomentar la autopromoción en los cascos urbanos de los pueblos y ciudades más pequeños, para contribuir a su preservación y al objetivo de fijar población.

Arbitrar fórmulas de división y segregación de viviendas grandes en varias viviendas para adaptarlas a configuraciones que respondan a las demandas actuales, favorecer el alquiler y evitar su degradación por falta de mantenimiento.

Utilizar metodologías de participación como talleres o foros, que permitan la implicación, desde el inicio y de forma continuada, del tejido social a lo largo de estos procesos de transformación urbana.

#### Objetivo 2.6. Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios

Líneas de actuación

Propiciar una visión integral del entorno construido y no sólo de la edificación.

Mejorar el estado de conservación, seguridad, mantenimiento de los edificios y la habitabilidad de las viviendas.



Avanzar hacia la accesibilidad universal en edificios y viviendas.

Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque edificatorio existente con todas las medidas disponibles y posibles: fiscales, de agilización y simplificación de los trámites administrativos y mediante la puesta en marcha de campañas pedagógicas.

Promover las Inspecciones Técnicas de Edificios o los Informes de Evaluación de los Edificios para fomentar la puesta en marcha de medidas preventivas que impulsen el mantenimiento preventivo y no sólo corrector o paliativo en los edificios.

Utilizar mecanismos que permitan lograr sinergias entre los diferentes tipos de intervención en los edificios: mantenimiento, accesibilidad, eficiencia energética, etc. Se trata de potenciar la actuación integral sobre ellos.

Emplear técnicas constructivas eficientes que garanticen el uso de materiales adecuados para los edificios y viviendas y que faciliten la reutilización. Se trataría de “construir para durar”.

Impulsar el uso y la actualización del Libro del Edificio durante la vida útil del mismo. Fomentar el Libro del Edificio “existente” en el que consten las reparaciones y rehabilitaciones realizadas a lo largo de su vida útil

Impulsar medidas que promuevan la participación de técnicos y empresas de rehabilitación y reforma, que cumplan con sus obligaciones profesionales, para garantizar un correcto diseño y ejecución, lo que redundará en la calidad, la seguridad y la tranquilidad. Un ejemplo podría ser la solicitud de información sobre la empresa (REA, seguro de responsabilidad civil, al día en Hacienda y Seguridad Social, es decir, datos objetivos y obligatorios) a la hora de otorgar las licencias o posibles subvenciones públicas.

### **Objetivo 8.- Garantizar el acceso a la vivienda**

Este objetivo se descompone en dos objetivos específicos y estos a su vez en una serie de líneas de actuación.

#### Objetivo 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible

Líneas de actuación

Asegurar que el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda

digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada, así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.

Promover medidas de acción positiva en la garantía del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.

Propiciar una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado.

Garantizar unas determinadas reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.

Impulsar la generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.

Favorecer el alquiler para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.

Mejorar la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.

Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.

Evitar la gentrificación. Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.

Avanzar en un concepto de habitabilidad adaptado a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida

#### Objetivo 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables



#### Líneas de actuación

Impulsar la creación de parques públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.

Potenciar la vivienda social, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.

Fomentar las ayudas al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quienes tienen mayores problemas para ello.

Fomentar e incluso exigir normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunidades de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.

Implantar protocolos tempranos de prevención de desahucios para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.

Favorecer la consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer el cooperativismo.

#### **B.2.2 PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.2020-2030**

El **Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunidad Valenciana.2020-2030**, como hemos tenido ocasión de analizar someramente en el documento I correspondiente al Diagnóstico del presente Plan, se estructura en cuatro ejes estratégicos, de tal forma que para cada uno de ellos se han fijado tres objetivos, siendo el cuarto eje de tipo transversal, de manera que en suma el PH 20-30 consta de nueve

objetivos operativos y tres transversales siendo estos los siguientes:

#### **1. INTEGRAR Derechos por el hábitat**

- 1.1. Lucha contra la emergencia habitacional
- 1.2. Lucha contra la pobreza energética
- 1.3. Lucha contra la segregación espacial

#### **2. SUMAR Provisión de hábitat**

- 2.1. Fomento del alquiler asequible
- 2.2. Ampliación del patrimonio público de viviendas
- 2.3. Impulso a nuevos instrumentos de colaboración

#### **3. MEJORAR Cualificación del hábitat**

- 3.1 Mejora de la accesibilidad y seguridad
- 3.2 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad
- 3.3 Fomento del hábitat resiliente

#### **4. NUEVA GOBERNANZA**

- 4.1. Coordinación y clarificación
- 4.2. Formación y sensibilización
- 4.3 Transparencia y participación

Con el fin de desplegar cada uno de estos cuatro ejes estratégicos el Plan ha diseñado 132 actuaciones, de entre las cuales el documento de síntesis destaca las siguientes:

Para luchar contra la emergencia habitacional aprobaremos el Reglamento del registro de demandantes y oferentes de vivienda.

Para luchar contra la pobreza energética innovaremos en nuevos mecanismos de reducción de gasto energético en la vivienda por medio de proyectos europeos en el marco de los programas Horizon 2020 e Interreg.

Para luchar contra la segregación espacial profundizaremos en el Plan Reconstruim pobles.

Para fomentar el alquiler asequible adquiriremos viviendas para jóvenes en municipios



pequeños.

Para ampliar el patrimonio público de viviendas desplegaremos el Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

Para impulsar nuevos instrumentos de colaboración potenciaremos convenios con entidades para la cesión y gestión de viviendas en alquiler asequible.

Para mejorar la accesibilidad y seguridad del hábitat vamos a dar un impulso definitivo al IEEV.CV, en tanto que herramienta central de rehabilitación del parque construido.

Para mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad impulsaremos la certificación BES en vivienda y registros de productos verdes.

Para fomentar el hábitat resiliente revisaremos la normativa de habitabilidad de la Comunitat Valenciana.

Todo ello se realizará en el marco de una nueva gobernanza (objetivo transversal) que potencie aspectos como la coordinación entre administraciones y el tercer sector por medio de XALOC, la red de administraciones locales y comarcales de vivienda, la clarificación de la regulación en materia de vivienda por medio de la aprobación del Texto Refundido de la Ley Valenciana de la Vivienda, con una apuesta clara por la formación de calidad con el Máster en Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana, referente estatal en el sector, y se evaluarán las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.

### **B.2.3 LIBRO BLANCO DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA DE 2018**

El **Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana de 2018**, define tres principios generales que se desarrollan cada uno de ellos mediante tres ejes estratégicos, incardinándose en los mismo las líneas de acción. Cada una de esas líneas de acción serán desarrolladas por las actuaciones del plan.

#### **Principio 1.- Desmercantilizar la vivienda**

Ejes estratégicos:

Garantizar el acceso a la vivienda

- A.1 Prevención de la exclusión residencial
- A.2 Lucha contra la exclusión residencial

Fomentar la vivienda en régimen de alquiler

- B.1 Ampliación y mejora del parque público de viviendas
- B.2 Fomento y regulación del mercado de alquiler privado

Movilizar las viviendas vacías

- C.1 Mejora de la detección de las viviendas vacías
- C.2 Movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible

#### **Principio 2.- Socializar la vivienda**

Ejes estratégicos:

Impulsar un modelo social de rehabilitación

- D.1 Mejora del conocimiento y diagnóstico del parque de viviendas
- D.2 Mejora del estado de conservación, calidad y sostenibilidad de las viviendas existentes
- D.3 Defensa de la función social de las viviendas rehabilitadas con ayudas públicas
- D.4 Promoción de nuevos modelos de formato y gestión en la rehabilitación

Propiciar un entorno inclusivo

- E.1 Detección y corrección de la segregación espacial
- E.2 Promoción de políticas sectoriales específicas

Instaurar un modelo de economía circular en la vivienda.

- F.1 Fomento de estrategias de diseño y producción que reduzca el impacto medioambiental
- F.2 Impulso de nuevos modelos de consumo y tenencia que prime el uso sobre la propiedad
- F.3 Gestión eficiente de los recursos ya utilizados

#### **Principio 3.- Resituar la vivienda**

Ejes estratégicos:

Orientar la vivienda a los retos del futuro



G.1 Diagnóstico y evaluación: Observatorio del Hábitat y la segregación urbana

G.2 Innovación en el diseño: CaLab

Mejorar la calidad de la vivienda

H.1 Regulación de la calidad

H.2 Verificación de la calidad

H.3 Fomento de la calidad

Adoptar la gestión en materia de vivienda.

I.1 Coordinación de las actuaciones mediante una agencia de coordinación de políticas de vivienda.

I.2 Acercamiento de la información y simplificación de los trámites administrativos.

#### **B.2.4 DECRETO 1/2011 DEL CONSELL DE 13 DE ENERO POR EL QUE SE APRUEBA LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

Mediante Decreto 1/2011 del Consell de 13 de enero se aprueba la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, y sus objetivos generales se sintetizan en los 25 siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 2: Situar el área urbana de Valencia dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.
- Objetivo 3: Convertir el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.
- Objetivo 4: Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castellón.
- Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.
- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

- Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.
- Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
- Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

De dichos objetivos hay algunos que tienen una incidencia en las políticas de vivienda de forma indirecta como el objetivo número uno, otros que afectan directamente al ámbito territorial de la ciudad de Castellón y su área metropolitana como el objetivo 4,



y otros muy directamente vinculados con las políticas de vivienda y usos del suelo como los objetivos 21, 22 y 23. La estrategia territorial desarrolla sus objetivos mediante un conjunto de 100 metas que se evaluarán a través de un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos, según son definidos en la misma estrategia territorial

La estrategia territorial propone un conjunto de criterios de crecimiento de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos. Dichos criterios serán considerados en el proceso de elaboración y aprobación de la planificación urbana y territorial.

Según la Directriz 78. “Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial”, las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

- a. Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
- b. Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.
- c. Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.
- d. Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.
- e. Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.
- f. Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.
- g. Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
- h. Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.

- i. Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
- j. Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
- k. Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.
- l. Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y características y el paisaje del entorno.
- m. Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.
- n. Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
- o. Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.
- p. Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
- q. Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

Según la propia Estrategia estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas.

Según la Directriz 87. “Estudios de demanda de suelo con mayor precisión” la planificación municipal y territorial podrá proponer justificadamente la evolución de sus demandas de suelo residencial con mayor precisión, de forma que los estudios que se realicen tendrán que seguir los principios directores de la estrategia territorial y, en cualquier caso, los siguientes criterios:

- a. Se analizará el suelo urbanizado no edificado, los instrumentos de planeamiento aprobados y no ejecutados y el parque de viviendas vacías con el fin de evaluar su



oferta actual y potencial de viviendas y su consideración en las futuras demandas.

- b. Los resultados de las previsiones demográficas o de demandas de viviendas tienen que expresarse en cantidad de suelo o en índice máximo de ocupación del mismo.
- c. El suelo urbano edificado y urbanizado que se justifique a efectos de cómputo para la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo determinado para el municipio, deberá excluir los tejidos urbanos residenciales con densidades inferiores a las 25 viviendas por hectárea o aquellos que superando esta densidad no cuenten con dotaciones mínimas de equipamientos sanitarios y educativos para la población potencial que puedan albergar.
- d. Las metodologías que se utilicen deberán tener en cuenta los procesos sociales y económicos de los últimos 20 años.
- e. Los cálculos de las demandas de viviendas secundarias (según definición del Instituto Nacional de Estadística) deberán responder a expectativas racionales, debiéndose justificar de forma rigurosa el incremento de suelo para dicha tipología de vivienda.

Según la Directriz 115 “Principios directores de la vivienda con algún tipo de protección pública” las administraciones públicas, integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de vivienda protegida, a los siguientes principios directores:

- a. Hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.
- b. Adaptar los instrumentos legislativos en materia de urbanismo y territorio para satisfacer los objetivos de las políticas públicas en materia de vivienda.
- c. Integrar las actuaciones en materia de vivienda con algún tipo de protección pública a las políticas de mejora de la cohesión social en el territorio.
- d. Inscribir las políticas de vivienda en los objetivos de sostenibilidad ambiental, tales como la accesibilidad, el uso racional de los recursos y la reducción de las emisiones contaminantes.
- e. Colaborar con las políticas de vivienda protegida al desarrollo económico del sector, potenciando la innovación en el mismo y las actuaciones que generen una gran demanda de puestos de trabajo.

Según la Directriz 116. “Criterios territoriales en materia de vivienda con algún tipo de protección pública” las necesidades de vivienda protegida, sin perjuicio de las competencias de la administración local, se deben analizar desde un ámbito supramunicipal, siendo recomendables los ámbitos de las áreas urbanas integradas y las áreas funcionales del territorio. Debiendo adecuarse las políticas de vivienda protegida a las pautas de movilidad en el territorio, acercando, en lo posible, los usos residenciales y los relacionados con la actividad económica en el territorio.

Mediante la planificación urbana y territorial se promoverá la diversidad de usos urbanos, las formas de tenencia y las tipologías de vivienda protegida, con el fin de fomentar la mezcla de grupos sociales y la lucha contra la segregación urbana.

Deberá utilizarse la planificación urbana y territorial para equilibrar adecuadamente la distribución de la vivienda protegida en el territorio y su conexión con los equipamientos y servicios.

Las políticas de vivienda con algún tipo de protección deben reforzar los objetivos en materia de sostenibilidad ambiental, en particular los referidos a las energías renovables y el confort bioclimático.

Las políticas de vivienda protegida deberán perseguir el objetivo de reforzar los ámbitos estratégicos del territorio definidos en la estrategia territorial.

En ámbitos concretos de la Comunitat Valenciana se procurará activar el parque de viviendas no principales para su conversión en viviendas con algún tipo de protección pública

La vivienda protegida debe contribuir a la mejora del paisaje urbano y al respeto del patrimonio de valor histórico-cultural, al mantenimiento de centros históricos como tejidos urbanos vivos y diversos y a las políticas de retención y atracción de jóvenes talentos y profesionales creativos.

Es necesario conectar las políticas de vivienda protegida con los procesos de innovación en el sector de la edificación residencial, desarrollando nuevos materiales, la domótica, la vivienda como productora de energía y los edificios inteligentes, entre otros, y considerar la ciudad existente como aportación fundamental a la sostenibilidad territorial, fomentando actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas.



### **B.3 COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA: ACORD DE FADRELL Y OBJETIVOS DE LA CONCEJALÍA DE VIVIENDA**

El Plan Estratégico de Vivienda, se redacta y aprueba en un contexto político determinado sin que pueda ser ajeno al mismo. Actualmente existe un equipo de gobierno en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana que tiene su antecedente en un acuerdo de gobierno entre las tres fuerzas políticas que componen el gobierno municipal, y por otro lado ya existe una línea de actuación en materia de vivienda en lo que llevamos de mandato. Por tanto, esos objetivos, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de confeccionar las líneas de acción programática del PEV.

El Acord de Fadrell se basa en el principio de que la acción del gobierno ha de dirigirse a mejorar la calidad de vida de las personas, especialmente de las más vulnerables. En ese sentido, aboga por potenciar la inversión pública que mejore los servicios fundamentales de atención a la ciudadanía. El programa de gobierno que servirá de hoja de ruta al gobierno local se ajusta a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y se estructura en cinco grandes áreas: la Ciudad de las Personas, la Ciudad Sostenible, la Ciudad de la Prosperidad, la Ciudad Educadora y la Ciudad de los Derechos.

Por tanto, deberán incorporarse, por tanto, los objetivos con incidencia en la política de vivienda que derivan del Acord de Fadrell, así como de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, y por otro lado deberán recogerse las iniciativas o líneas estratégicas que en la fecha actual haya iniciado o estén en proceso de iniciarse por la Concejalía de Vivienda.

#### **B.3.1 ACORD DE FADRELL**

Las cinco áreas en la que se estructura el Acord de Fadrell se estructura de la siguiente manera:

- En la Ciudad de las Personas se agrupan los objetivos relacionados con la lucha contra la pobreza, el bienestar, la salud y la igualdad. El programa incluye propuestas para reforzar las políticas sociales emprendidas en los últimos cuatro años para mejorar el bienestar de la mayoría social, pero especialmente de los más vulnerables. Acciones que forman parte de este bloque son la incorporación de la perspectiva 2030 a las políticas municipales, la modernización de los Servicios Sociales, las iniciativas de ayuda a domicilio para personas que viven solas, mayores y dependientes, la promoción de vivienda para familias y colectivos vulnerables, la creación de una red de centros especializados de atención especializada. También

se propone impulsar el tercer Plan de Igualdad de Oportunidades, un Plan Local contra la Violencia de Género y la creación de un centro de envejecimiento activo, entre otros.

- La Ciudad Sostenible agrupa los objetivos vinculados con la transición ecológica, el medio ambiente, los recursos hídricos, el cambio climático y el consumo. En esta área destacan los proyectos de infraestructura verde y habilitación de espacios verdes para la ciudadanía, el refuerzo de servicios ambientales, un plan director de arbolado y zonas verdes y la reducción progresiva de la huella ecológica en la Administración local. También se apuesta por el impulso de la acción municipal contra la contaminación atmosférica, la lucha contra el cambio climático y el desarrollo de actuaciones para propiciar una movilidad metropolitana que refuerce la capitalidad de Castelló.
- La Ciudad de la Prosperidad aglutina proyectos que tienen que ver con el empleo, las infraestructuras y la energía. En estas áreas se aspira al 'objetivo deuda cero' para cancelar el endeudamiento municipal, ajustar la presión fiscal a la realidad de las familias, la planificación estratégica de la ciudad, las políticas activas de empleo, la aprobación del Plan General, las inversiones con financiación europea, la planificación de obras prioritarias en barrios y urbanizaciones, la implementación de tecnologías de la información y de la comunicación en la estructura municipal, la adecuación de espacios municipales para la atención de la ciudadanía, la apuesta por el turismo azul y una estrategia municipal de I+D+i que genere oportunidades económicas y de empleo.
- El bloque de la Ciudad Educadora incorpora las iniciativas que propugnan la educación de calidad. Son los proyectos de educación, cultura, juventud, fiestas y deporte. Se propone ampliar la red pública de escuelas infantiles de 0 a 3 años, desarrollar los planes de Ciudad Amigable con la Gente Mayor y Ciudad Amiga de la Infancia, las iniciativas de recuperación del talento y la educación de segunda oportunidad, la creación de unas nuevas infraestructuras culturales, como la Biblioteca Central de Castelló y el Museu de la Ciutat de Castelló. En deportes, las reformas de espacios deportivos de propiedad municipal, la construcción de nuevas infraestructuras deportivas y la adecuación de espacios para grandes citas deportivas, como el Campeonato del Mundo de Balonmano Femenino 2021. En fiestas, se marcan los objetivos de desarrollar los acuerdos del Congrés Magdalener, aprobar unos nuevos Estatutos del Patronato Municipal de Festes y potenciar la promoción de la Magdalena como Fiesta de Interés Turístico



Internacional.

- La Ciudad de los Derechos asume las propuestas que plantean iniciativas de gobernanza multinivel, reivindicación ante otras administraciones, relaciones con la ciudadanía, cooperación y seguridad. El Acord del Grau reivindica unos Cercanías dignos, la financiación local, la ronda de circunvalación, el nuevo Conservatorio Profesional de Música y Danza y un centro de acogida a personas sin hogar. El acuerdo prevé crear un organismo municipal para la supervisión de la contratación pública y la inspección de los servicios públicos, la revisión de la comunicación interactiva con la ciudadanía, el incremento del presupuesto de los programas de cooperación al desarrollo. Además, se asume la defensa de la lengua, el desarrollo de una política de memoria democrática y la dignificación del movimiento LGTBI.

### **B.3.2 OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ONU**

Los 17 Objetivos de desarrollo Sostenible de la ONU son los siguientes:

#### 1. Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo

La pobreza se ha reducido en un 50% desde el año 2000 pero siguen existiendo millones de personas que viven con solo 1,90 dólares al día. La pobreza tiene muchas consecuencias como el hambre, la malnutrición, la falta de una vivienda digna, la imposibilidad de acceder a la educación o las enfermedades. También se produce la discriminación de las personas con menos recursos de la sociedad, de forma que no tienen posibilidad de participar.

Lograr que se alcance este objetivo supone fomentar un crecimiento económico que promueva la igualdad y que sea sostenible.

#### 2. Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible

La agricultura y el sector alimentario son fundamentales para eliminar el hambre y la pobreza. Actualmente la tierra y el agua de los océanos y de los ríos se están degradando y sufren los efectos de la sobreexplotación.

La reforma del sistema agrario y alimentario en todo el mundo es fundamental para que puedan comer todas las personas que pasan hambre.

#### 3. Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades

Este objetivo es la base de todos los demás porque para alcanzar el resto de ODS es

necesario que se garantice y promueva la salud y el bienestar. Todavía queda mucho trabajo por hacer porque las tasas de mortalidad materna y neonatal son muy altas, se propagan enfermedades infecciosas y existe una mala salud reproductiva. Entre otras acciones, para cumplir este objetivo, será necesario impulsar iniciativas que erradiquen determinadas enfermedades, financiar los sistemas de salud, mejorar el saneamiento y aumentar el acceso a los servicios médicos.

#### 4. Garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida de todos

Si se quiere alcanzar el desarrollo sostenible, la educación de calidad es la base. La educación y la alfabetización proporcionan a las personas las herramientas necesarias para salir de la pobreza y tener un futuro mejor.

La realidad es que actualmente existen más de 265 millones de niños y niñas que no están escolarizados. Los problemas que se deben combatir son el mal estado de las escuelas o la escasa preparación de los profesores, entre otros.

#### 5. Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas

La igualdad entre los géneros es un derecho humano y la base para alcanzar la sostenibilidad. Para lograr la igualdad es necesario que mujeres y niñas accedan a la educación, a la atención médica, a un trabajo decente y puedan participar en los procesos de toma de decisiones políticas y económicas.

#### 6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos

La falta de agua potable o el agua de mala calidad tienen consecuencias en la seguridad alimentaria y en los medios para subsistir de muchas personas en el mundo. Para lograr que todos tengan acceso al agua potable y al saneamiento es fundamental que se gestionen de forma sostenible los recursos hídricos en el mundo.

#### 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos

La energía se utiliza para muchas actividades cotidianas como cocinar o el aseo personal, sin embargo, más de 300 millones de personas en el mundo siguen cocinando con combustibles muy contaminantes.

Para proteger el medioambiente es fundamental impulsar la utilización de energías renovables en calefacción y transporte, entre otros aspectos, así como la financiación



de tecnologías más limpias.

#### 8. Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos

Se considera que la mitad de la población mundial, aproximadamente, vive con menos de 2 dólares al día y en muchos países se dan casos de explotación infantil. En algunos países el hecho de tener un empleo no ayuda a salir de la pobreza. En este sentido, con este objetivo, se trata de conseguir que todas las personas puedan tener un empleo de calidad, de manera que se reduzca el desempleo y se aumente la productividad y el consumo.

#### 9. Industria, innovación e infraestructuras

Tener una economía fuerte depende de que se realicen inversiones importantes en las infraestructuras de los países. La innovación, además, es fundamental para que exista una industria más productiva y menos contaminante.

#### 10. Reducir la desigualdad en y entre los países

Actualmente existen grandes desigualdades en países y entre países en lo que respecta al acceso a los servicios de salud, a la educación y a los bienes productivos. Para reducir las desigualdades es fundamental que se favorezcan las exportaciones de los países en desarrollo y que se reduzcan los aranceles.

#### 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles

En general, se considera que las ciudades han ayudado a muchas personas a progresar social y económicamente y, de hecho, las ciudades han crecido y siguen creciendo de manera que se espera que, en 2030, 5.000 millones de personas vivan en ciudades. Para superar el reto de que tantas personas vivan en las ciudades, estas deben convertirse en espacios seguros, inclusivos, resilientes y sostenibles.

#### 12. Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles

El consumo no sostenible produce contaminación y degrada el medioambiente, por lo tanto, es necesario actuar desde la raíz para apostar por sistemas de producción que respeten en entorno y que sean sostenibles. Además, todas las personas deben elegir modos de vida sostenibles para contribuir a cuidar la naturaleza y frenar el cambio climático.

#### 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos

El cambio climático es una realidad y está produciendo efectos negativos en las personas, en la economía y en la naturaleza. Para luchar contra el cambio climático en 2016 varios países firmaron el Acuerdo de París y se comprometieron a trabajar para limitar el aumento de la temperatura global a menos de 2 grados.

#### 14. Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible

Los mares y los océanos no son solo fuente de vida, también son esenciales para el comercio y el transporte, pero, actualmente, la contaminación y la acidificación están causando cambios en los ecosistemas. Para lograr proteger mares y océanos es fundamental una regulación que sea efectiva y que controle la sobrepesca y la contaminación.

#### 15. Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de la biodiversidad

Más del 30% de la superficie de la tierra está cubierta por bosques y los árboles son elementos esenciales para frenar el cambio climático.

En la actualidad, se destruyen 13 millones de hectáreas al año, lo que provoca desertificación. El reto consiste en proteger los bosques, gestionar el uso de los recursos de forma sostenible y reducir la desertificación.

#### 16. Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas

La paz es fundamental para lograr el resto de ODS, sin embargo, la violencia en todas sus manifestaciones sigue siendo un problema para personas de todo el mundo, en este sentido cabe destacar el maltrato infantil y sus graves consecuencias.

#### 17. Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible

De nada sirve que se establezcan objetivos si no hay acuerdos entre todos los actores que deben participar: gobiernos, empresas privadas y ciudadanos. En este sentido es fundamental fomentar alianzas para aunar esfuerzos y recursos y lograr que los ODS sean una realidad.



## **B.4 OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS CUESTIONES DETECTADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

El documento de Información y Diagnóstico del PEV tiene, entre otros, el fin de establecer cuáles son las necesidades existentes en materia de vivienda, para que luego, sobre la base de la estimación o detección de dichas necesidades se puedan establecer unos objetivos, que serán los que se persigan a través de los distintos programas o medidas que se diseñen.

Atendiendo a las conclusiones del documento de información y diagnóstico del PEV podemos enumerar las siguientes cuestiones como necesarias o a tener en cuenta a la hora de establecer los objetivos del Plan.

### **B.4.1 NECESIDAD DE VIVIENDA Y MEDIDAS HABITACIONALES**

La necesidad de vivienda en Castelló de la Plana deriva, tanto de los nuevos hogares que crecerán como consecuencia de la evolución demográfica, como de la demanda que ha sido estimada en el documento de información y diagnóstico, considerando los datos del Registro de demandantes de vivienda.

Un acercamiento a la información disponible pone de manifiesto que las viviendas previstas en el planeamiento, son suficientes para dar respuesta a la demanda potencial demográfica.

Sin embargo, hay dos elementos que aporta también el diagnóstico que deben tenerse en cuenta para matizar o corregir este planteamiento. El primero de ellos tiene que ver con las condiciones de la demanda en general ya que un altísimo porcentaje de dicha demanda no está en condiciones de acceder a la compra de una vivienda o a un alquiler en condiciones de mercado.

La segunda deriva de las condiciones de la oferta, ya que la previsión de desarrollo de viviendas protegidas se estima muy baja, sobre todo, al no existir ayudas en este sentido ni prácticamente financiación.

Por tanto, para hacer frente a la necesidad de vivienda deberán arbitrarse medidas más allá de garantizar un número de viviendas protegidas hipotéticamente suficientes para dar respuesta a la demanda. Hay que pasar del programa de vivienda protegida, a los programas protegidos en materia de vivienda, es decir poner en marcha todas aquellas acciones o actuaciones posibles que ayuden a satisfacer el derecho a la vivienda de estos hogares, ajustándose a sus recursos económicos e interpretando de forma

correcta la dinámica del mercado de vivienda tanto libre como protegida en los próximos años, diversificando las medidas para que puedan abarcar a la mayor parte de la población posible.

### **B.4.2 FOMENTO DEL ALQUILER**

Partiendo de los datos del diagnóstico, extraemos como conclusión que, para dar respuesta a la necesidad de vivienda, deberá trabajarse sobre estrategias que posibiliten y fomenten el alquiler de vivienda. Una parte importante de la demanda tiene escasos recursos económicos que dificultan el acceso a una vivienda en régimen de propiedad. Si a ello le sumamos la existencia de un parque de viviendas turísticas y vacías que podrían movilizarse o destinarse al alquiler llegamos a la conclusión de que ese parque podría ir dando respuestas a esa población con necesidad bajo la creación de líneas que puedan incentivar o movilizar en esa dirección tanto a la oferta como a la demanda. Las medidas de fomento del alquiler, por tanto, suponen una línea de trabajo a acometer en el presente PEV.

### **B.4.3 EL PRECIO DE LA VIVIENDA**

El precio de la vivienda es claramente uno de los factores excluyentes o que impide el acceso de la población con necesidad a la misma. Se necesitan recursos económicos para poder acceder a una vivienda, ya que en los últimos años ha crecido tanto el precio de la vivienda en venta, y sobre todo el precio del alquiler, a la espera de tener datos sobre el impacto de la crisis de la COVID-19 sobre esta situación. Las dificultades para acceder a una vivienda, no derivan de la inexistencia de estas. Existen viviendas suficientes en el mercado para dar respuesta a esta necesidad desde el punto de vista cuantitativo. Lo que no concuerda es el precio de las viviendas (en venta o alquiler) con el nivel de recursos económicos de esta población. Uno de los objetivos de la política de vivienda tiene que ser incrementar el número o posibilitar la existencia en el mercado de viviendas a precio asequible, acorde con las posibilidades económicas de la población demandante.

### **B.4.4 NECESIDAD DE VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL**

Hay una parte de la población que tiene necesidad de vivienda que presenta unas características de vulnerabilidad especiales, bien derivada de las dificultades sociales y económicas para el acceso a la vivienda, bien porque una vez han tenido acceso a la misma, y como consecuencia de determinadas circunstancias, se han visto inmersas en un procedimiento de desahucio o pérdida de la vivienda. La actuación sobre la vivienda



es uno de los puntos estratégicos para evitar la exclusión social.

Dichas personas, deberán contar con medidas específicas coordinadas, en su caso, con los servicios sociales competentes, así como contar con vías y procedimientos de intervención acordes con la gravedad y urgencia que dichas situaciones requieran, y en ese sentido juega un importante papel la Oficina de Vivienda Municipal como elemento o nexo de unión entre estas distintas áreas municipales.

#### **B.4.5 FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS**

El derecho de propiedad incluye prerrogativas y obligaciones, derivándose estas últimas de la función social que el mismo debe cumplir. Las viviendas por tanto deben cumplir una función social de conformidad con la configuración legal que las normas establecen sobre las mismas. Los poderes públicos deben garantizar el cumplimiento de esta función social, así como impedir la especulación.

En la medida en que el cumplimiento de la función social de las viviendas sea más efectivo y se evite la especulación se hará más fácil la efectividad de la satisfacción del derecho a la vivienda. Hemos visto que en la ciudad de Castelló sigue existiendo un parque de viviendas vacías, que estarían en condiciones de servir a dar satisfacción a ese derecho, por lo que la movilización de las mismas hacia al alquiler sería una estrategia interesante en el marco de las políticas del Plan de Vivienda.

Especial relevancia tiene garantizar que las viviendas protegidas cumplen con esa función social. La optimización del destino de estas viviendas es una línea de trabajo que deberá acometerse no sólo respecto de las viviendas protegidas que gestione o de las que sea titular el Ayuntamiento sino respecto de todas las viviendas protegidas que se localicen en el término municipal arbitrando los mecanismos legales oportunos para que las mismas cumplan en todo momento con la finalidad para la cual fueron construidas.

#### **B.4.6 ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL**

Se ha analizado la situación de la accesibilidad en la ciudad de Castelló y su distribución en el territorio. Hemos visto en primer lugar las deficiencias en materia de accesibilidad que derivan del concepto de la misma como aquella que permite a una persona en silla de ruedas llegar desde la puerta de un edificio a todas las estancias del mismo sin necesidad de ayuda de otra persona. También hemos visto los supuestos más graves en aquellos edificios de tres o más plantas que no cuentan con instalación de ascensor, estimando el número de intervenciones necesarias que serían necesarias para paliar esta última situación. No podemos olvidar que serán las personas propietarias organizadas en sus comunidades los que tienen la obligación de financiar y ejecutar la instalación de los ascensores, y que por tanto tendrá que intervenir la administración favoreciendo estos procesos, así como subvencionando o incentivando los mismos cuando las condiciones económicas de las personas propietarias hagan imposible acometer la instalación del ascensor.

Deberá prestarse especial atención a aquellos supuestos en los que la falta de accesibilidad va unida a condiciones económicas desfavorables o población vulnerable.

#### **B.4.7 REHABILITACIÓN**

El Plan determina los inmuebles que se encuentran en buen estado, deficiente y ruinoso, así como su distribución territorial. El deber de conservación y rehabilitación de los edificios forma parte de una de las obligaciones dimanantes de la función social del derecho de propiedad, aunque con los límites que establece la legislación urbanística respecto al cumplimiento del mismo. La conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente frente a la demanda de más suelo para urbanizar debe ser un objetivo de sostenibilidad urbana. Deberán arbitrarse los mecanismos propios de la legislación urbanística para exigir legalmente el cumplimiento de dichos deberes. Igualmente, las administraciones públicas deberán fomentar o promover las condiciones que faciliten la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado. Especial atención deberá prestarse a la rehabilitación energética de las edificaciones si se quiere apostar por un modelo de urbanismo ecológico y sostenible.

#### **B.4.8 EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

La rehabilitación de los inmuebles cobra especial relevancia cuando hay personas habitando los mismos con carácter permanente, teniendo estos inmuebles graves deficiencias edificatorias o funcionales y además dichas personas tienen unas



condiciones económicas desfavorables.

En el diagnóstico se establecen o identifican una serie de áreas de vulnerabilidad urbana, para después, incorporar a las mismas una serie de indicadores que nos permitan estimar o mapear los inmuebles en los que concurren estas circunstancias. Uno de los objetivos del Plan debe ser poner en marcha, o continuar, las estrategias tendentes a que en un plazo razonable de tiempo pueda acabarse con este tipo de situaciones.

#### **B.4.9 REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR**

Los bienes incluidos en el registro municipal de solares (edificaciones en estado ruinoso y solares sin edificar) constituyen un recurso que en función de las condiciones, características y ubicación de los mismos podrán servir de soporte a las políticas de vivienda. No sólo desde un punto de vista teórico en lo que supondría el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad incrementando la oferta de inmuebles residenciales en la ciudad consolidada, sino por las inmensas posibilidades existentes para mejorar la situación de los ámbitos urbanos. Sin embargo, dicho Registro no está constituido en Castelló. Deberá valorarse su puesta en marcha.

#### **B.4.10 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

El Patrimonio público de Suelo debe estar al servicio de las políticas de vivienda ya que su finalidad es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El Ayuntamiento de Castelló de la Plana no tiene constituido el mismo por lo que deberá valorarse la utilización de este instrumento para apoyar las políticas de vivienda.

## **B.5 ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS GENERALES**

Según se deriva de la exposición realizada de la normativa sectorial y de la planificación estratégica existente con incidencia en las políticas de vivienda, así como de las conclusiones de la fase de análisis y diagnóstico del propio PEV junto con los compromisos adquiridos antes descritos podemos establecer una clasificación para los Objetivos Generales, OG, que recoja las líneas estratégicas principales del PEV.

### **B.5.1 GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA**

En primer lugar, se trata de adoptar medidas y emprender acciones, con el mayor alcance posible, para garantizar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, mediante el apoyo de las iniciativas individuales o colectivas, de acceso a la vivienda, garantizando inmuebles suficientes y a precio asequible, e impidiendo las prácticas especulativas que pudieran dificultar este acceso, preferiblemente a aquellas personas u hogares que cuentan con menos recursos

Este objetivo es coherente con el mandato constitucional contenido en el artículo 47 y que desarrolla la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda y la Ley 8/2004 de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Este primer OG está en plena sintonía, también, con el objetivo número ocho “Garantizar el acceso a la vivienda” de la Agenda Urbana Española, así como con el segundo eje estratégico “SUMAR Provisión de Hábitat” del Plan Estratégico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 20-30.

Igualmente se integra con los ejes estratégico incardinado en el Principio uno del Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana de 2018.

Por otro lado, es coherente y responde a las líneas establecida en el objetivo 22 y Directriz 115 del Decreto 1/2011 del Consell de 13 de enero por el que se aprueba la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.

Por último, este apartado se integra en el apartado “La Ciudad de las personas” del Acord de Fadrell.

### **B.5.2 REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

En segundo lugar, sería necesario prestar atención especial a aquellos colectivos en riesgo o en situación de exclusión social por causas derivadas de la carencia de vivienda o la imposibilidad de mantenerla. Para lo cual deberá plantearse como una aspiración



reducir el máximo posible estas situaciones de vulnerabilidad y exclusión, sin olvidar otro tipo de actuaciones que deberán ir en la línea de prevención.

Este objetivo responde a lo recogido en la Ley 8/2004 de la vivienda de la Comunitat Valenciana, así como en los objetivos del Decreto-Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

Este primer OG está en plena sintonía, también, con el objetivo número seis “Fomentar la cohesión social y buscar la equidad”, y ocho, apartado 2 “Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables” de la Agenda Urbana Española, así como con el primer eje estratégico “INTEGRAR Derechos por el Hábitat” del Plan Estratégico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 20-30.

Igualmente se integra con los ejes estratégico incardinado en el Principio uno del Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana de 2018.

Por otro lado, es coherente y responde a las líneas establecida en el objetivo 21 y Directriz 87 del Decreto 1/2011 del Consell de 13 de enero por el que se aprueba la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.

Este objetivo tiene su correspondencia en el apartado “La Ciudad de las personas” del Acord de Fadrell.

### **B.5.3 MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE**

En tercer lugar, se debería incentivar la mejora en la calidad y las condiciones del parque residencial, así como revitalizar la ciudad existente para mejorar su estado y su mejor conservación, mantenimiento y modernización. Los propios edificios y las viviendas, así como el medio urbano en el que los mismos se incardinan serán objeto de estas actuaciones de mejora, incluyendo la accesibilidad y la mejora en la eficiencia energéticas de los mismos.

Este objetivo, deriva no sólo de los propios de la legislación en materia de vivienda, sino también de la legislación urbanística y particularmente de Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana recientemente modificada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero.

Este primer OG está en plena sintonía, también, con el objetivo número dos “Evitar la

dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente” de la Agenda Urbana Española, así como con el tercer eje estratégico “MEJORAR Cualificación del Hábitat” del Plan Estratégico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 20-30.

Igualmente se integra con el eje estratégico “Impulsar un modelo social de rehabilitación”, dentro del Principio dos “Socializar la vivienda” del Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana de 2018” así como con el eje estratégico “Mejorar la calidad de las viviendas” del Principio tres “Resituar la vivienda” del mencionado Libro Blanco.

Por último, este apartado podríamos situarlo en el apartado “La Ciudad de la prosperidad” del Acord de Fadrell.

De esta forma se establece una primera clasificación de los objetivos a cubrir mediante la definición de tres amplios objetivos generales:

- **OG 1: GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA**
- **OG 2: REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**
- **OG 3: MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE**



## **B.6 ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

A continuación, definiremos los objetivos específicos en que se desglosan los objetivos generales descritos para su mejor adaptación al programa de actuaciones que nos posibilite su consecución. Dichos objetivos específicos derivan, al igual que los objetivos generales del diagnóstico realizado por el propio PEV, así como de los instrumentos normativos y de planificación a los que nos hemos referido en el apartado anterior.

### **B.6.1 VINCULADOS A OG 1: GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA**

- OE 1.1: PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER SUFICIENTE, ADECUADA Y A PRECIO ASEQUIBLE
- OE 1.2: MOVILIZAR INMUEBLES VACÍOS PARA SU PUESTA EN USO Y/O REHABILITACIÓN Y MEJORA EN LOS PROCESOS DE DETECCIÓN DE LOS MISMOS
- OE 1.3 AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS
- OE 1.4: INTEGRAR LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN A LAS POLÍTICAS DE CARÁCTER SOCIAL
- OE 1.5: ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACIÓN

### **B.6.2 VINCULADOS A OG 2: REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

- OE 2.1: IMPEDIR LA PÉRDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS
- OE 2.2: FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILERES SOCIALES
- OE 2.3: IDENTIFICAR Y ERRADICAR SITUACIONES DE DEFICIENCIAS EDIFICATORIAS GRAVES, AISLADAS O QUE GENEREN SEGREGACIÓN ESPACIAL O ASENTAMIENTOS
- OE 2.4: LIMITAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA

- OE 2.5 LUCHA CONTRA LA EMERGENCIA HABITACIONAL

### **B.6.3 VINCULADOS A OG 3 MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE**

- OE 3.1: MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS
- OE 3.2: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS
- OE 3.3 RENOVAR Y REGENERAR EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS E INCENTIVAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGÉTICO Y EL USO DE ENERGÍAS RENOVABLES
- OE 3.4: INSTAURAR UN MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR EN LA VIVIENDA
- OE 3.5 FOMENTO DEL HÁBITAT RESILIENTE



## C PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

### C.1 PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

#### C.1.1 DESCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el diagnóstico del Plan Estratégico se ha podido cuantificar y geolocalizar las viviendas que son titularidad de grandes tenedores. De igual manera se ha podido estimar el número de viviendas vacías existentes en la localidad, por lo que faltaría establecer la correlación entre los inmuebles desocupados y sus titulares. Esto tendrá una doble aplicación, en primer lugar, respecto a aquellos propietarios que sean grandes tenedores en la medida en que la Ley establece unas consecuencias jurídicas para esta situación, entre ellas la posibilidad de establecer sanciones administrativas. En segundo lugar, respecto al resto de viviendas que no sean de grandes tenedores y se encuentren desocupadas, ya que si bien estas no podrán ser objeto de sanción si podrán ser incentivadas o movilizadas hacia su puesta en uso.

Por tanto, el Plan de Inspección de viviendas vacías tendría dos ejes o apartados diferenciados, siendo el primero para viviendas vacías de grandes tenedores, y cuyo objeto sería identificar las viviendas vacías de estos propietarios para posteriormente poder iniciar los expedientes administrativos que correspondan.

El segundo de ellos para el resto de viviendas cuyo objeto sería llegar a su identificación territorial con el mayor grado de desagregación posible: sección censal, parcela catastral o puerta, de forma que puedan adoptarse las medidas correspondientes para su movilización o puesta en uso.

#### C.1.2 BENEFICIARIOS

Dada la naturaleza de este programa no existen personas beneficiarias de forma directa, aunque de forma indirecta lo serían aquellas que llegaran a ser titular de un derecho de uso sobre dichas viviendas como consecuencia de la acción inspectora o de incentivo de la administración. Siendo por otro lado las personas propietarias de viviendas vacías las destinatarias de estas actuaciones.

#### C.1.3 FINANCIACIÓN

La financiación del mencionada Plan de Inspección sería de carácter municipal llevándose a cabo con el personal propio del Ayuntamiento, aunque estimamos que podría ser necesario contar con asesoramiento técnico externo para la elaboración del

Plan, estimándose en 18.000 € dicho asesoramiento

#### C.1.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL

La elaboración del Plan podría realizarse en un plazo de seis meses, y la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo durante todo el periodo de vigencia del Plan, o hasta que existan viviendas suficientes en el mercado que hagan innecesarias las acciones del mismo.

#### C.1.5 OBJETIVO PREVISTO

Respecto a las viviendas deshabitadas de grandes tenedores, el objetivo sería llegar a la inexistencia de las mismas, al encontrarse todas ocupadas o al menos todas ofertadas para su uso.

#### C.1.6 GESTIÓN

La redacción del Plan de Inspección de Viviendas vacías correspondería al Ayuntamiento de Castelló de la Plana, debiendo comunicar a la Consellería de Vivienda aquellos inmuebles de grandes tenedores que se encuentren desocupadas a fin de que puedan iniciarse los procedimientos establecidos en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Respecto al resto de inmuebles que pertenezcan a personas propietarias que no sean grandes tenedores se estará al resultado del Plan y de las actuaciones que el mismo reconozca poner en marcha.

#### C.1.7 PROCEDIMIENTO

Elaboración del Plan por los servicios técnicos municipales con asesoramiento técnico externo, y su posterior aprobación por parte del órgano municipal que corresponda.

Traslado a la Consellería de Vivienda de la información obtenida respecto a las viviendas que sean titularidad de grandes tenedores, y puesta en marcha de las acciones que se definan para el resto de inmuebles.



## **C.2 REGISTRO DE SOLARES: ESTUDIO PREVIO PARA SU PUESTA EN FUNCIONAMIENTO**

### **C.2.1 DESCRIPCIÓN**

El Registro de Solares es una institución urbanística que se ha venido utilizando como herramienta de utilidad para evitar que queden solares vacantes y edificios en condiciones que no permitan su uso efectivo, contribuyendo al cumplimiento de la función social de las viviendas e impidiendo la especulación.

La legislación urbanística de la Comunitat Valenciana establece la obligación de que los municipios de más de 20.000 habitantes dispongan de este instrumento, bloqueando incluso la posibilidad de que estos Ayuntamientos puedan tramitar instrumentos urbanísticos si no disponen del mismo en un plazo de cinco años a contar desde el 8 de febrero de 2.019.

Ya se adelantaba en el documento de análisis del Plan, la importancia de este instrumento de cara a articular la política de vivienda a nivel local, poniendo de manifiesto que no ha sido posible el diagnóstico o valoración de los inmuebles inscritos en el mencionado registro porque dicho registro no está constituido.

La inexistencia de dicho registro impide valorar la virtualidad de esta herramienta, aunque hay otros elementos del diagnóstico que nos llevan a plantear la necesidad de que el Ayuntamiento pueda realizar un diagnóstico como elemento previo a la toma de decisión que corresponda sobre la creación y puesta en marcha del registro de solares. Se plantea por tanto la conveniencia de analizar los inmuebles que se encontrarían a priori en condiciones de ser incluidos en el registro de solares, al considerar necesario estudiar la situación de los solares sin edificar y los inmuebles respecto de los cuales se hayan incumplido los deberes de conservación y rehabilitación. Igualmente se estima de interés llevar a cabo un diagnóstico pormenorizado que permita extraer conclusiones acerca de las posibilidades de movilización de dichos inmuebles.

Una vez se tuviera el mencionado inventario, podría valorarse el alcance de la casuística estudiada, así como su incidencia o no en la política de vivienda municipal, acordándose lo que pudiera estimarse oportuno, respecto a la constitución del mismo en los plazos establecidos en la legislación urbanística, y la puesta en marcha de las actuaciones que deriven de la constitución de dicho registro.

### **C.2.2 BENEFICIARIOS**

Dada la naturaleza de este programa no existen personas beneficiarias de forma directa, aunque de forma indirecta lo serían aquellas que llegaran a ser titular de un derecho de uso sobre dichos inmuebles como consecuencia de su inscripción en el Registro de Solares. Estando, por otro lado, las personas propietarias de los inmuebles afectados por estas actuaciones, en la medida en que se trata de las personas propietarias incumplidoras de los deberes derivados de la función social del derecho de propiedad.

### **C.2.3 FINANCIACIÓN**

De carácter municipal, pudiendo realizarse el estudio con los propios servicios técnicos municipales o contando con asesoramiento técnico externo al Ayuntamiento. El asesoramiento técnico externo se estima en 18.000 €

### **C.2.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

El mencionado estudio podría estar realizado en un plazo de doce meses.

### **C.2.5 OBJETIVO PREVISTO**

Que en el plazo de un año se cuente con un estudio riguroso sobre lo que supondría la puesta en marcha del Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar para la toma de la decisión que corresponda.

### **C.2.6 GESTIÓN**

Municipal, a través de los propios servicios técnicos municipales, pudiendo requerir de asesoramiento externo para la elaboración del estudio.

### **C.2.7 PROCEDIMIENTO**

La metodología procedimental que se propone para el estudio es la de realizar un inventario georreferenciado de solares y edificaciones que puedan encontrarse en situación de incumplimiento de los deberes de edificación o conservación. Las fuentes de información a utilizar para realizar dicho estudio son de un lado la base de datos de inmuebles residenciales del catastro inmobiliario, así como el planeamiento urbanístico de Castelló. Accesoriamente deberá realizarse trabajo de campo para verificar in situ alguna de las características de estos inmuebles.



### **C.3 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO: PUESTA EN FUNCIONAMIENTO**

#### **C.3.1 DESCRIPCIÓN**

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece que los municipios deben contar con Patrimonio Público de Suelo, siendo la finalidad de dicho instrumento la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

La incidencia de este instrumento en el desarrollo de las políticas de vivienda es fundamental, ya que se trata de un patrimonio separado, cuya finalidad, tal y como hemos visto, está directamente relacionada con la política de vivienda, tanto por la regulación del mismo en la legislación autonómica como estatal, pudiendo estar formado por bienes inmuebles y por activos monetarizados siempre que continúen vinculados a su finalidad.

Dicho Patrimonio también presenta una serie de singularidades o especialidades respecto al régimen jurídico al que quedan sometidas la disposición o enajenación del mismo.

Su puesta en funcionamiento se estima de gran importancia toda vez que en un breve plazo de tiempo el Ayuntamiento de Castelló contará con su planeamiento general aprobado definitivamente.

#### **C.3.2 BENEFICIARIOS**

Dada la naturaleza de este programa no existen personas beneficiarias de forma directa, aunque de forma indirecta lo serían aquellas que llegaran a ser titular de un derecho de uso sobre algún inmueble del patrimonio público de suelo o que hay sido financiado de alguna manera con recursos provenientes del mismo.

#### **C.3.3 FINANCIACIÓN**

Dado que el patrimonio público de suelo es de gestión municipal y no implica en principio unos recursos excepcionales para su puesta en funcionamiento, pudiendo realizarse su constitución y gestión con personal propio del Ayuntamiento, no se prevé la necesidad, en principio, de contar con recursos económicos adicionales.

#### **C.3.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Constitución del mismo en el plazo de un año desde la elaboración del Plan Estratégico de Vivienda.

#### **C.3.5 OBJETIVO PREVISTO**

Que en el plazo de un año el Ayuntamiento pueda contar con el Patrimonio Público de Suelo constituido y en funcionamiento.

#### **C.3.6 GESTIÓN**

Municipal, a través de los propios servicios técnicos municipales.

#### **C.3.7 PROCEDIMIENTO**

Deberá dotarse de un cuerpo normativo regulador, bien a través de un Decreto, Ordenanza o Reglamento, donde se acuerde la constitución del Registro y la aprobación de las normas reguladoras del mismo, dentro siempre del marco legal establecido.

Deberá diseñarse la herramienta informática que corresponda para que pueda llevarse el control y gestión de este patrimonio público.

En el ámbito económico o presupuestario deberán llevarse a cabo las gestiones o actuaciones necesarias para adscribir los bienes que actualmente deban incorporarse a dicho patrimonio.



## **C.4 AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA**

### **C.4.1 DESCRIPCIÓN**

La escasez de viviendas a precio inferior a los de mercado es una de las carencias de recursos disponibles para hacer frente a las necesidades de vivienda de las personas residentes en la ciudad de Castelló de la Plana. Con independencia de las ayudas que puedan otorgarse para asegurar el derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos deben dotarse de un parque público estable que pueda ir creciendo con el tiempo y que mantenga su vinculación a ese régimen de protección de una manera permanente.

Para ello, las administraciones tienen dos opciones: la primera de ellas es la adquisición de viviendas para destinarlas a esta finalidad. Esa adquisición de viviendas puede ser tanto de viviendas libres, para posteriormente alquilarlas a precios inferiores a los de mercado, o de viviendas protegidas que vayan a ser enajenadas y se adquieran mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, quedando vinculadas de forma permanente al régimen de protección según la reciente reforma legislativa operada en el ámbito autonómico.

La segunda de las opciones es llevar a cabo la promoción de forma directa por la administración sobre suelos de titularidad pública y encargándose el ente local de todo el proceso de promoción, construcción, y adjudicación en régimen de alquiler preferentemente.

Esta estrategia de ampliación del parque público de viviendas pretende poner en marcha todas las estrategias a las que antes nos hemos referido: compra pública mediante concurso o ejerciendo derechos de tanteo y retracto y promoción pública directa de viviendas por la administración.

### **C.4.2 BENEFICIARIOS**

Personas u hogares con residencia habitual y permanente en la ciudad de Castelló que cumplan los requisitos para ser adjudicataria de una vivienda protegida según lo establecido en la legislación y en los planes de viviendas autonómicos.

### **C.4.3 FINANCIACIÓN**

Autonómica y Municipal.

### **C.4.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

### **C.4.5 OBJETIVO PREVISTO**

Adquisición de 160 viviendas mediante concurso y ejercicios de derechos de tanteo y retracto y promoción directa de otras 30.

### **C.4.6 GESTIÓN**

Municipal, con participación de la Comunitat en lo relativo a el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

### **C.4.7 PROCEDIMIENTO**

Concurso público, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y promoción pública directa.



## **C.5 APOYO Y PROMOCIÓN DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS Y COMUNITARIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA (COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO, COHOUSING Y MASOVERÍA URBANA)**

### **C.5.1 DESCRIPCIÓN**

Los poderes públicos deben promover las condiciones para que la sociedad de forma autoorganizada puede satisfacer de forma digna y adecuada el ejercicio del derecho a una vivienda. Si bien estos procesos no están exentos de dificultades, tanto en lo organizativo como en lo financiero, no es menos cierto que es necesario ir dando pasos en la línea de crear una cultura o aprendizaje en el desarrollo de este tipo de actuaciones, que en otros países de nuestro entorno europeo tienen un extenso recorrido y suponen una forma, nada desdeñable, de hacer efectivo el acceso a una vivienda a precio asequible.

La ciudadanía organizada de forma colectiva es depositaria de un potencial enorme que requiere de un apoyo externo de los poderes públicos para ir creando esa nueva forma de entender los procesos de acceso a la vivienda en los que se eliminen todos los costes de carácter especulativo y el producto final responda a un modelo de producción justa en la que los agentes intervinientes no se benefician de plusvalías ni de expectativas. El proceso mediante el cual se lleva a cabo la promoción y ejecución de estas actuaciones de viviendas está basado en los principios de participación democrática y de eliminación de sobrecostes especulativos. Para ello es la propia ciudadanía organizada colectivamente la que asume el papel que tradicionalmente se le ha asignado al promotor inmobiliario y por tanto la que gestiona el proceso de diseño de la actuación, financiación y ejecución de las obras, mediante fórmulas cooperativas de vivienda.

Se pretende, por tanto, con este programa, ir avanzando en la generación de esas condiciones mediante la cesión de uso de algún solar municipal con destino a cooperativas de cesión de uso, para posteriormente apoyar técnica y económicamente el desarrollo de dichos proyectos.

Otro programas que se pretende desarrollar es el de masovería urbana. La masovería es un antiguo sistema de vivienda según el cual, el propietario de una finca otorgaba el derecho a vivir en su propiedad a una persona o familia a cambio de trabajar las tierras y cederle un porcentaje de la cosecha y/o del ganado. A veces, propietario y masover vivían en la misma finca, pero en casas separadas, otras, el masover vivía en exclusiva con su familia en la finca para garantizar su mantenimiento, además de trabajar sus tierras.

El concepto moderno de masovería urbana consiste en que el propietario de un edificio o vivienda desocupada ceda el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo de personas que a cambio de no pagar alquiler o pagar un precio menor, se comprometen a reformar y mantener la vivienda en buenas condiciones. Es un sistema, por tanto, que beneficia a ambas partes: por un lado, permite que personas sin recursos encuentren alternativas a la vivienda más allá de la vivienda protegida y por el otro, le brinda la oportunidad al propietario de revalorizar su vivienda garantizando que su propiedad recibe un mantenimiento a la vez que contribuye a un fin social.

### **C.5.2 BENEFICIARIOS**

Grupos de personas con necesidad de vivienda en los términos que quede recogido en los concursos por los cuales se proceda a la enajenación de los solares, o se hagan las convocatorias de ayudas a la masovería.

### **C.5.3 FINANCIACIÓN**

Municipal

### **C.5.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan

### **C.5.5 OBJETIVO PREVISTO**

Cesión de uso de uno o dos solares municipales y de 10 proyectos de masovería al año

### **C.5.6 GESTIÓN**

Municipal.

### **C.5.7 PROCEDIMIENTO**

El establecido en las normas reguladores de los concursos o de las ayudas.



## **C.6 MAPA DE VIVIENDA PROTEGIDA**

### **C.6.1 DESCRIPCIÓN**

En el diagnóstico del Plan Estratégico hemos tenido ocasión de analizar la situación de las viviendas protegidas en el término municipal de Castelló, señalando que con la información disponible y accesible de forma directa en registros públicos administrativos no podemos conocer cuántas viviendas protegidas hay en el municipio y donde se encuentran dichas viviendas. A lo más que podemos llegar es a determinar las viviendas protegidas que son de titularidad pública.

Sin embargo, si alguna clasificación tiene importancia en el ámbito de la vivienda es aquella que divide las viviendas en libres y protegidas, toda vez que el régimen jurídico de ambas categorías difiere respecto a los precios máximos de venta o alquiler, los ingresos que deben tener los adjudicatarios, así como las limitaciones respecto a su enajenación y la selección mediante el registro de demandantes de viviendas protegidas.

Además, las viviendas protegidas están vinculadas a dicho régimen jurídico durante un periodo de tiempo (calificación) finalizado el cual pasarán a tener el régimen de las viviendas libres por lo que el elemento temporal referente al momento de la calificación es un elemento clave para determinar la vinculación al régimen de protección.

Un Mapa de Viviendas Protegidas de Castelló proporcionaría un conocimiento exhaustivo de la vivienda de estas características en la ciudad, indicando su ubicación mediante su georreferenciación así como su estado físico y condiciones.

Por otro lado., permitiría también llevar a cabo toda una serie de iniciativas tendentes a la comprobación de si las mismas están cumpliendo con su función social pudiendo coordinar medidas o intervenciones en las mismas en coordinación con la Consellería de Vivienda, y articular conjuntamente las iniciativas que se estimen oportunas.

### **C.6.2 BENEFICIARIOS**

Dada la naturaleza de este programa no existen personas beneficiarias de forma directa, aunque de forma indirecta lo serían aquellas que llegaran a ser titular de un derecho de uso sobre algún inmueble protegido que, como consecuencia de la actividad inspectora posterior a la elaboración del Mapa, pudiera ser recuperado por no estar cumpliendo las normas que les son de aplicación.

### **C.6.3 FINANCIACIÓN**

Dada la dificultad que supone la elaboración de esta herramienta se estima necesario contar con la contratación de un servicio técnico externo al Ayuntamiento que fuese contratado por este y se encargara de la realización del trabajo. Se estima dicho servicio externos en 25.000 €.

### **C.6.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Se estima un plazo para la realización del mencionado Mapa de Viviendas Protegidas en 18 meses.

### **C.6.5 OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo es contar con un mapa elaborado donde se representen todas las viviendas protegidas del término municipal con independencia de su titularidad.

### **C.6.6 GESTIÓN**

Elaboración a través de un servicio externo especializado, que será contratado por el Ayuntamiento de Castelló.

### **C.6.7 PROCEDIMIENTO**

Se trataría de una base de datos georreferenciada articulada con la información disponible en la base de datos de inmuebles del catastro inmobiliario así como la información disponible en la Consellería de Vivienda y en el propio Ayuntamiento, relativa a los expedientes de calificación. Cada promoción deberá llevar incorporado el plazo en el que las viviendas dejarán de ser protegidas.



## **C.7 REGULACIÓN MUNICIPAL DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS**

### **C.7.1 DESCRIPCIÓN**

En el documento de análisis del Plan Estratégico se ha analizado de forma pormenorizada la situación de las viviendas que son destinadas a la actividad turística en el término municipal de Castelló, cuantificando el número de estas viviendas y estableciendo su distribución en los distintos barrios y distritos de la ciudad. Dicho diagnóstico concluye también que dicho fenómeno, dado su dimensionamiento, no tiene la entidad suficiente para incidir de forma significativa en la oferta de viviendas en alquiler ni en la formación de los precios de estos.

Por otro lado, tras la última modificación operada en la normativa autonómica de aplicación a este tipo de viviendas, a efectos de la emisión del informe de compatibilidad urbanística para implantar dichos usos, se entiende que el uso turístico es compatible con el residencial y el terciario si el Ayuntamiento no ha establecido en su normativa una regulación diferente.

Es por ello que a efectos de poder disponer de cierta ordenación respecto a donde se implanta la actividad turística en el municipio se considera de interés la regulación sobre cómo se implanta esta actividad.

### **C.7.2 BENEFICIARIOS**

Dada la naturaleza de este programa no existen personas beneficiarias de forma directa, aunque de forma indirecta lo sería la ciudadanía en general al contar con una ordenación y regulación administrativa de las condiciones para implantar la actividad turística en viviendas.

### **C.7.3 FINANCIACIÓN**

Este programa no necesita financiación adicional al poder realizarse con los recursos de personal propios del Ayuntamiento

### **C.7.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

2021-2022

### **C.7.5 OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo previsto es contar con un instrumento normativo adecuado a escala local aprobado por el órgano competente que corresponda.

### **C.7.6 GESTIÓN**

Municipal a través del área de Urbanismo

### **C.7.7 PROCEDIMIENTO**

Aprobación de Ordenanza o el instrumento urbanístico que se estime idóneo



## **C.8 AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN ALQUILER**

### **C.8.1 DESCRIPCIÓN**

Hemos podido comprobar que más del 85 % de los demandantes inscritos en el registro autonómico manifiestan preferencia por una vivienda en alquiler u otro régimen diferente del de propiedad, no llegando esta última preferencia ni al 15% de la demanda, por lo que este programa vendría a dar respuesta a las obligaciones establecidas para la administración pública en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Si la mencionada Ley concreta el derecho subjetivo a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que debe ser garantizada por la administración pública, en la puesta a disposición de una ayuda suficiente para poder hacer frente al pago de un alquiler y por otro lado la preferencia mayoritaria de la población demandante es de este régimen de tenencia, la puesta en marcha de programas en esta línea debe ser una de las estrategias fundamentales a acometer por las políticas de vivienda.

Estas ayudas, de conformidad con lo establecido en la ley anteriormente citada, deberán asegurar que los hogares beneficiarios no comprometan más del 25% de sus ingresos en el alquiler de una vivienda.

### **C.8.2 BENEFICIARIOS**

Personas u hogares con ingresos limitados en los términos establecidos en la legislación valenciana de vivienda, así como en otros planes o instrumentos normativos estatales, autonómicos o de carácter municipal.

### **C.8.3 FINANCIACIÓN**

Estatal/Autonómica/Municipal

Se estima una ayuda de 6.000 € anuales para cada uno de los hogares.

### **C.8.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan

### **C.8.5 OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo previsto sería conceder un número de ayudas igual a la demanda de vivienda protegida que según el registro autonómico de demandantes asciende a la suma de 980 hogares.

### **C.8.6 GESTIÓN**

Autonómica/Municipal

### **C.8.7 PROCEDIMIENTO**

Según venga establecido en los instrumentos de planificación o normativos que financien o den cobertura a estas ayudas.



## **C.9 AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS**

### **C.9.1 DESCRIPCIÓN**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, el deber de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

De conformidad con la legislación autonómica las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación las personas propietarias, los titulares de derecho de uso, las comunidades de propietarios, y las administraciones públicas cuando existan elementos de urbanización que le correspondan.

Por tanto, existen dos limitaciones importantes respecto al cumplimiento del deber de conservar, la primera de ella es de carácter legal, y tiene como límite el deber normal de conservación, cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente.

La segunda limitación deriva de la imposibilidad fáctica de algunas personas o comunidades de propietarios de asumir los costes de las obras de rehabilitación por carecer de recursos económicos.

Con estas estrategias se pretende poner en valor el patrimonio edificado que se encuentre en mal uso, completando o subvencionando por la administración lo que no corresponda legalmente o no pueda ser asumido por las personas propietarias obligadas a ejecutar las obras.

### **C.9.2 BENEFICIARIOS**

Personas propietarias, los titulares de un derecho de uso en los términos definidos en la normativa y las comunidades de propietarios

### **C.9.3 FINANCIACIÓN**

Estatal/Autonómica /Municipal

Se estima un coste de subvención de 20.000€ para la rehabilitación integral y de 10.000€ para la rehabilitación funcional.

### **C.9.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan Estratégico

### **C.9.5 OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo previsto sería el de intervenir sobre 1.000 viviendas en lo que se ha definido como rehabilitación integral y 6.000 viviendas en lo que se ha definido como rehabilitación funcional

### **C.9.6 GESTIÓN**

Autonómica y Municipal

### **C.9.7 PROCEDIMIENTO**

Según lo establecido en las normas de procedimiento contenidas en la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda, así como aquellas otras normas específicas que puedan acordarse en el ámbito local.



## **C.10 MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS**

### **C.10.1 DESCRIPCIÓN**

Muchas de las viviendas y edificios existentes en la ciudad de Castelló están necesitados de intervenciones en materia de rehabilitación energética, sin embargo, a la hora de realizar el diagnóstico del Plan Estratégico no se ha podido cuantificar de forma pormenorizada cuantos existen en estas circunstancias y donde se localizan.

### **C.10.2 BENEFICIARIOS**

Personas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios que presenten carencias en materia de eficiencia energética.

### **C.10.3 FINANCIACIÓN**

Estatal y Autonómica

A efectos de financiación este programa se encuentra incluido en el presupuesto de rehabilitación funcional.

### **C.10.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan Estratégico

### **C.10.5 OBJETIVO PREVISTO**

Las actuaciones de mejora de la eficiencia energética están incluidas en las 6.000 viviendas que han sido calificadas en el PEV como rehabilitación funcional.

### **C.10.6 GESTIÓN**

Autonómica y Municipal

### **C.10.7 PROCEDIMIENTO**

Según lo establecido en las normas de procedimiento contenidas en la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda, así como aquellas otras normas específicas que puedan acordarse en el ámbito local.



## **C.11 ACTUACIONES DE ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA**

### **C.11.1 DESCRIPCIÓN**

Ya hemos visto en el diagnóstico del Plan Estratégico de Vivienda que la infravivienda presupone la concurrencia de deficiencias graves de habitabilidad en las viviendas unidas a unas circunstancias económicas desfavorables o de exclusión social y que se trate de viviendas destinadas a uso residencial por sus moradores siendo su residencia habitual y permanente. Estos últimos aspectos son relevantes, toda vez que las deficiencias en la edificación por sí misma no suponen la consideración de infravivienda, sino que deben darse el otro cúmulo de circunstancias para ser consideradas como tal.

El objeto del programa es llevar a cabo las obras necesarias para adecuar dichas viviendas, aunque dadas las circunstancias personales de las personas destinatarias de la ayuda se hace necesario la intervención de un sujeto de carácter público, preferentemente local, que asesore en la contratación de los proyectos y las obras en nombre de las personas propietarias y tras la firma de los oportunos convenios o compromisos necesarios que den el soporte jurídico y técnico a la intervención.

### **C.11.2 BENEFICIARIOS**

Aquellas personas propietarias de inmuebles con graves deficiencias, que constituya su residencia habitual y permanente y que se encuentren en una situación económica desfavorable.

### **C.11.3 FINANCIACIÓN**

Estatal/Autonómica

El presupuesto de ejecución material máximo subvencionable por vivienda será de 30.000 euros. Los Ayuntamientos por otro lado aportarán el trabajo social de apoyo a la gestión de la actuación y asumirán las tasas por licencia de obras.

### **C.11.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan

### **C.11.5 OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo previsto es llevar a cabo entre un mínimo de 90 actuaciones y un máximo de 180.

### **C.11.6 GESTIÓN**

La gestión del programa es de carácter municipal

### **C.11.7 PROCEDIMIENTO**

Los beneficiarios obtienen asistencia técnica para la redacción del proyecto técnico y la dirección de las obras y una subvención de cuantía equivalente al presupuesto de ejecución material de las obras. La aportación restante, si fuese necesario, la realizarán los beneficiarios

El procedimiento se definirá en las bases de la convocatoria.



## **C.12 ACTUACIONES DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS: INSTALACIÓN DE ASCENSORES**

### **C.12.1 DESCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el diagnóstico del Plan Estratégico, la ciudad de Castelló cuenta con un alto número de edificios con cuatro plantas o más que en la actualidad no cuentan con ascensor. La ausencia del mismo supone un elemento que agrava de forma injusta la realidad de aquellas personas o colectivos más vulnerables que debido a su edad o condiciones físicas no pueden hacer un uso habitual de las escaleras. La situación socioeconómica suele ser un elemento que intensifica el problema ya que dichas personas no están en condiciones de cambiar de vivienda, quedando en muchos casos atrapadas en las mismas.

Con el presente programa se pretende ir mejorando las condiciones de accesibilidad de estos inmuebles, en una estrategia que debe programarse a largo plazo, dando solución en un tiempo razonable a todos los inmuebles de carácter residencial que se encuentren en estas circunstancias.

Por otro lado, en aplicación de lo establecido en la normativa en materia de propiedad horizontal, determinadas comunidades de propietarios están obligadas a llevar a cabo la instalación de ascensor

### **C.12.2 BENEFICIARIOS**

Comunidades de propietarios, con especial incidencia de aquellas en que existan personas con menos recursos.

### **C.12.3 FINANCIACIÓN**

Estatal, autonómica y Comunidades de personas propietarias.

Se estima una subvención media de 30.000 € por Comunidad para la instalación del ascensor.

### **C.12.4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el periodo de vigencia del Plan

### **C.12.5 OBJETIVO PREVISTO**

Instalación de ascensores en 1.400 edificios

### **C.12.6 GESTIÓN**

Autonómica y Municipal, con un importante papel de las Comunidades de Propietarios.

### **C.12.7 PROCEDIMIENTO**

El establecido en las normas o planes reguladores de las ayudas.



### C.13 ALINEACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL PLAN

OBJETIVOS GENERALES PROGRAMAS DE ACTUACIÓN / OBJETIVOS ESPECÍFICOS	GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA					REDUCIR Y PREVENIR LA VULNERABILIDAD URBANA Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL					MEJORAR LA CALIDAD Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE				
	O.1.1	O.1.2	O.1.3	O.1.4	O.1.5	O.2.1	O.2.2	O.2.3	O.2.4	O.2.5	O.3.1	O.3.2	O.3.3	O.3.4	O.3.5
1. PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS		✓			✓										
2. REGISTRO DE SOLARES: ESTUDIO DE SU PUESTA EN FUNCIONAMIENTO	✓	✓			✓						✓				
3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO. PUESTA EN FUNCIONAMIENTO	✓		✓												
4. AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA	✓		✓		✓										
5. APOYO Y PROMOCIÓN DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS Y COMUNITARIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	✓			✓	✓										
6. MAPA DE VIVIENDA PROTEGIDA			✓	✓	✓		✓								
7. REGULACIÓN MUNICIPAL DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS	✓				✓										
8. AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN ALQUILER	✓					✓			✓	✓					
9. AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS					✓						✓			✓	✓
10. MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS											✓		✓	✓	✓
11. ACTUACIONES DE ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA						✓		✓	✓	✓	✓			✓	✓
12. ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD. INSTALACIÓN DE ASCENSORES											✓	✓		✓	✓



## D IMPACTO PRESUPUESTARIO ASOCIADO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### D.1 CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL PLAN

PROGRAMA ASOCIADO	AGENTE RESPONSABLE DE GESTIÓN	AGENTE RESPONSABLE DE GESTIÓN Y ANUALIDAD ESTIMADA					TOTAL MUNICIPAL	TOTAL TODOS LOS AGENTES
		2021	2022	2023	2024	2025		
1. PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS	MUN	18.000	-	-	-	-	18.000	18.000
2. REGISTRO DE SOLARES: ESTUDIO PREVIO PARA SU PUESTA EN FUNCIONAMIENTO	MUN	9.000	9.000	-	-	-	18.000	18.000
3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO: PUESTA EN FUNCIONAMIENTO	MUN	NO REQUIERE INVERSIÓN						
4. AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA	MUN	100.000	600.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	4.000.000	4.000.000
5. APOYO Y PROMOCIÓN DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS Y COMUNITARIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	MUN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000	50.000
6. MAPA DE VIVIENDA PROTEGIDA	MUN	12.500	12.500	-	-	-	25000	25.000
7. REGULACIÓN MUNICIPAL DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS	MUN	NO REQUIERE INVERSIÓN						
8. AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN ALQUILER	MUN-AUT-EST	1.470.000	2.940.000	4.410.000	5.880.000	5.880.000	2.058.000	20.580.000
9. AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS*	MUN-AUT-EST	-	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	8.000.000	80.000.000
10. MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	MUN-AUT-EST	FINANCIACIÓN CON CARGO AL PROGRAMA NÚMERO 9						
11. ACTUACIONES DE ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	AUT-EST	-	-	1.800.000	1.800.000	1.800.000		5.400.000
12. ACTUACIONES DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS: INSTALACIÓN DE ASCENSORES*	CCPP-MUN-AUT	-	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000	4.200.000	42.000.000
<b>TOTAL PRESUPUESTO (€)</b>		<b>1.619.500</b>	<b>34.071.500</b>	<b>37.820.000</b>	<b>39.290.000</b>	<b>39.290.000</b>	<b>18.369.000</b>	<b>152.091.000</b>
<p>CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTO SEGÚN FINANCIACIÓN, PROGRAMACIÓN, OBJETIVO Y GESTIÓN ESTIMADOS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN; LA PROGRAMACIÓN ESTIMADA COMPRENDE LAS ANUALIDADES QUE ABARCAN DESDE 2.021 HASTA 2.025; LOS AGENTES ESTIMADOS PARA SOPORTAR LA FINANCIACIÓN SON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (CCPP), AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ (MUN), GENERALITAT VALENCIANA (AUT) Y GOBIERNO DE ESPAÑA (EST); (*) EN EL CASO DE LOS PROGRAMAS 9 Y 12 SÓLO SE HA CONSIGNADO EL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN ESTIMADA</p>								



### **D.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS PRESUPUESTARIAS**

El presupuesto asignado a cada uno de los programas se deduce tanto del diagnóstico del PEV como de la descripción de cada uno de los Programas de Actuación que se realizar en el capítulo C.

No obstante, en el presente capítulo se pretende dar una justificación más detallada de las principales partidas presupuestarias recogidas en el presupuesto del Plan, que son las que tienen que ver con las ayudas al alquiler y por otro lado las que tienen que ver con la ejecución de obras de rehabilitación, mejora de la eficiencia energética o instalación de ascensores para la mejora de la accesibilidad.

A los efectos de exposición y justificación de dichas partidas presupuestarias, que como ya hemos dicho, suponen la mayor parte de la inversión prevista en el Plan, vamos dividir las actuaciones en dos grandes bloques: actuaciones en materia de vivienda y actuaciones en materia de rehabilitación.

#### **D.3.1 ACCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA**

##### **D.3.1.1 PROVISIÓN DE VIVIENDA COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL**

Según la Ley 2/2017 de 3 de febrero, la actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada se considera como un servicio de interés general.

Las administraciones con competencia en materia de vivienda adoptarán, con la debida diligencia y dentro de los límites de los recursos de que se disponga en las partidas presupuestarias destinadas a políticas de vivienda, todas las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda para garantizar la efectiva prestación de este servicio, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

Para ello la Comunidad Autónoma en sus presupuestos contemplará todas aquellas dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda que garantiza el disfrute del derecho en un plazo razonable en el marco de un servicio de calidad.

Los fondos públicos que vayan a ser destinados a políticas en materia de vivienda se deberán destinar de forma prioritaria a la ejecución de acciones para ampliar y mejorar el parque público de viviendas, y que este se ponga al servicio de las personas o

unidades de convivencia en situación de exclusión social o emergencia social y también para su destino al alquiler social.

El servicio de interés general en materia de vivienda podrá prestarse de las siguientes maneras:

- a. Fomento y concertación de la iniciativa privada.
- b. Mantenimiento y rehabilitación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública ya existentes.
- c. Desarrollo de los instrumentos de planificación, programación y apoyo a la financiación necesarios para la ampliación del parque público de vivienda.
- d. Construcción de nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con prioridad para la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas destinado a atender a las necesidades sociales de los ciudadanos en situación de exclusión o emergencia social.
- e. Instrumentos de mediación.
- f. Establecimiento de obligaciones de servicio público.

Además, las administraciones públicas deben garantizar que los servicios de vivienda de su competencia se prestan en unas condiciones mínimas y razonables de calidad y deben incluir cartas de servicio en el marco regulador del servicio de interés general en materia de vivienda, que serán aprobadas por el órgano competente en la materia de cada una de ellas. Dichas cartas de servicio cuya naturaleza es reglamentaria incluyen determinaciones de carácter vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.

Periódicamente, las administraciones realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente.

##### **D.3.1.2 LA GARANTÍA DEL DERECHO DE ACCESO A UNA VIVIENDA**

La Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana supone un punto de partida novedoso a la hora de abordar la regulación del derecho al acceso a la vivienda, al establecer un desarrollo que lleva el derecho a la vivienda un paso más adelante del establecido en el artículo 47 de la Constitución Española.



Si el texto constitucional establece sin más que todas las personas tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la Ley valenciana va a establecer el régimen y condiciones en los que la administración va a garantizar el ejercicio de ese derecho. Pasando, por tanto, del reconocimiento de un derecho a determinar las garantías para el ejercicio del mismo, y perfilando de forma detallada las personas destinatarias de esta acción de la administración tendente a la garantía del derecho, siendo estas personas las que disponen de menos recursos económicos.

Se parte de la idea de que aquellas personas con un cierto nivel de recursos económicos podrán acudir al mercado de la vivienda (venta o alquiler) y satisfarán sus necesidades de techo en el mismo. Sin embargo, hay otra serie de personas u hogares, que dada su situación económica no están en condiciones de materializar ese derecho a la vivienda en el mercado, y por tanto serán estos a los que la administración les debe garantizar el acceso a una vivienda.

Si determinamos el número de hogares existentes en la ciudad de Castellón en estas circunstancias, podremos estimar en consecuencia los recursos que deben ponerse a disposición de las políticas de vivienda para asegurar o garantizar el derecho a una vivienda.

Por tanto, lo primero que debemos discernir es que unidades de convivencia son las destinatarias de esta garantía del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada, que según la referida ley autonómica son las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que acrediten un mínimo de residencia de un año y que por sus ingresos no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. Se entenderá que están en estas circunstancias las unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1. No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable.
2. Estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda.
3. Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al IPREM según lo establecido en el siguiente cuadro:
  - 3 o más miembros: 2 IPREM
  - 2 miembros: 1,5 IPREM

- 1 miembro: 1 IPREM

La Ley añade que, para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

Dentro de cada grupo, la prioridad vendrá determinada por el mayor número de las siguientes condiciones particulares de la unidad de convivencia, de forma que dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

- La discapacidad de algún miembro
- Hijos dependientes
- Tener algún menor a su cargo
- Haber sufrido violencia de género
- Ser mayor de 60 años
- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

En cuanto a quien debe garantizar el acceso a la vivienda, según el citado texto legal, son el Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencia en materia de vivienda.

Una vez determinado quienes son los destinatarios y qué administraciones las que deben asegurar el derecho, debemos concretar en que consiste la garantía del mismo. Y así, la efectividad del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en dicha norma, genera la obligación jurídica de la administración referidas de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda.

De forma que, a los efectos jurídicos previstos por la Ley, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en la propia norma.



En este sentido, según establece la norma, la Consellería competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago del alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda las pueda situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25% de los ingresos. Estableciéndose dos tipos de prestaciones: la primera son ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas y que pueden ser objeto de prórroga automática. La segunda son prestaciones de urgencia para hacer frente al pago del alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia, pudiendo otorgarse sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios municipales.

De conformidad con los datos que obran en el registro de demandantes autonómicos, se calcula una necesidad de vivienda para atender a 980 hogares.

Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas.

No obstante, lo anterior, la ley añade que la administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva, teniendo en cuenta que el Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán el acceso a una vivienda a las mujeres, hijos e hijas supervivientes de la violencia machista, considerando esta situación como prioritaria, debiendo garantizarse este destino en una proporción no inferior al 10 por ciento del parque público de vivienda en su conjunto.

### **D.3.2 ACCIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

#### **D.3.2.1 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS**

Uno de los objetivos del PEV es el de “Mejorar la calidad y condiciones de las edificaciones y revitalizar la ciudad existente”, desglosándose a su vez en cinco objetivos específicos entre los que se incluye la mejora de las condiciones de conservación, accesibilidad o la renovación y regeneración urbanas.

Según la Ley 5/2014 de 25 de julio, de ordenación del territorio las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y

habitabilidad.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la mejora del medio urbano y, en su caso, la rehabilitación o sustitución de las edificaciones preexistentes junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de ineficiencia energética. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas, en función del régimen aplicable de entre los establecidos en la mencionada ley 5/2014.

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluida la demolición y sustitución de la totalidad o, en su caso, de parte de las edificaciones preexistentes, de acuerdo con los artículos 188 y siguientes de la Ley 5/2014, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

#### **D.3.2.2 EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

La Ley 8/2004 de 20 de octubre de la Generalitat Valenciana de Vivienda establece que los propietarios y usuarios de la vivienda están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble. Así como que, la adecuación de inmuebles destinados a vivienda tendrá por objeto llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que, tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes del edificio, garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad y comunicación reducida.

Por otro lado, dicha ley define también el concepto de rehabilitación urbana como aquel que tiene por objetivo la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

Y así se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad, y en su caso las obras de adecuación a las que nos hemos referido al principio de este epígrafe.



La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario primario entendido éste como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se determinen de forma reglamentaria.

Los ayuntamientos podrán dictar órdenes de ejecución para llevar a cabo obras de rehabilitación, conforme a la legislación específica aplicable. Así mismo, acordarán la constitución del Registro Municipal de edificios a rehabilitar a los efectos previstos en su caso por la legislación urbanística vigente.

Según la Ley 5/2014 de 25 de julio, los propietarios de toda clase de inmuebles y construcciones tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar dichas condiciones o uso efectivo.

Dichas personas obligadas al cumplimiento del deber de conservación, deben sufragar los costes de conservación y rehabilitación hasta el importe determinado como límite normal del deber de conservación, siendo rebasado este límite cuando el coste de las obras supere la mitad del valor de una edificación de nueva planta.

Si la persona obligada no cumpliera con la obligación, podrá procederse a la sustitución de la persona propietaria, la venta forzosa o expropiación forzosa, una vez se haya procedido a la declaración de incumplimiento del deber.

Además de ello, los propietarios de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda, de antigüedad superior a 50 años, deberán acometer cada 10 años la realización de una inspección técnica que evalúe el estado de conservación. Dicho informe técnico de evaluación del edificio deberá abordar tres cuestiones, relativas a: el estado de conservación de la edificación, las condiciones de accesibilidad de la misma y la eficiencia energética.

Es interesante señalar, que, en este supuesto, los propietarios de edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación deberán disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio.

Por tanto, existe un deber de conservar los inmuebles que se impone a las personas propietarias de toda clase de edificios o viviendas con carácter general, y de forma

particular los de aquellos edificios de más de 50 años, que deberán llevar a cabo un informe de evaluación del mismo en los términos que ya han sido expuestos.

Las obras que hayan de ejecutarse como consecuencia de las carencias que tengan estos inmuebles, forman parte del deber de conservación y deberán ejecutarse por las personas titulares de los mismo y sufragarse también por ellas.

La problemática se plantea cuando esos edificios respecto de los cuales son necesarios ejecutar obras de conservación pertenecen a personas que carecen de recursos económicos para afrontar el coste de las obras. Surge aquí por tanto una situación difícil de resolver ya que se condena a dichas personas a incumplir el deber, al ser imposible materialmente cumplir con el mismo, o a que tengan que abandonar esa vivienda si se ejecutan las medidas de expropiación, venta forzosa o sustitución derivados del incumplimiento.

Es por ello, que las administraciones públicas con competencias en la materia deberán contribuir a que dichas personas puedan contar con algún tipo de ayuda, incentivo o financiación para poder cumplir con este deber, y que la exigencia del mismo no tenga el perverso efecto de generar exclusión residencial.

### D.3.2.3 ACTUACIONES A ACOMETER POR EL PEV EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

De conformidad con lo que ha sido expuesto más arriba, podemos determinar que las actuaciones en materia de mejora del parque residencial y de la ciudad existente, se pueden categorizar en tres grandes grupos. En primer lugar, estarán las actuaciones en materia de conservación o rehabilitación de los inmuebles que requieren obras mayores al tratarse inmuebles que se encuentran si uso, sumando un total de 1.000 viviendas en esta situación.

En segundo lugar, aquellas otras obras relativas a inmuebles que si bien se encuentran en uso necesitan de una intervención para mejorar sus condiciones de habitabilidad. En este segundo grupo se incluirían también aquellas actuaciones u obras de eficiencia energética, y ascenderían a un total de 6.000 viviendas.

En tercer lugar, aquellas actuaciones que tienen como objetivo la mejora en la accesibilidad, fundamentalmente mediante la instalación de ascensores, estimándose en un número de 1.400 unidades.

Hay que insistir en que no todas las actuaciones que tengan como objeto actuaciones de mejora de las edificaciones y la ciudad existente, deberán ser objeto de incentivo o



ayuda, sino sólo aquellas respecto de las cuales las personas obligadas se encuentren en unas circunstancias económicas que le imposibiliten la ejecución y financiación de dichas obras, por lo que este aspecto matizará el importe final que vaya a destinarse a estas actuaciones.

Por último, deberíamos añadir también, que el PEV contempla intervenir sobre las infraviviendas existentes en el territorio valorándose la necesidad de llevar a cabo entre 90 y 180 actuaciones de estas características.



## **E GESTIÓN, EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

Para la definición de los mecanismos de impulso, implantación, desarrollo y ejecución del PEV, será necesario establecer los agentes que lo llevaran a cabo (Coordinación, Servicios Técnicos, etc.), así como los procedimientos a seguir en cada momento (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, sesiones de evaluación y de seguimiento, etc.). En cualquier caso será necesario diferenciar entre las funciones de Gestión y Coordinación del PEV, de las funciones de Ejecución de cada uno de los Programas y/o medidas para poder llevarlo a cabo.

### **E.1 GESTIÓN Y COORDINACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN**

La entidad designada a tal efecto asumirá el control del PEV mediante las funciones de Gestión y Coordinación de cada uno de los Programas puestos en marcha.

Para el seguimiento y evaluación del desarrollo y grado de implantación de los mismos recibirá entregas periódicas de información realizadas y aportadas por los distintos agentes responsables de su ejecución y en base a una matriz de indicadores previamente consensuados y fijados.

#### **E.1.1 EJECUCIÓN PÚBLICA**

Corresponderá a aquel órgano que determine el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, el impulso, desarrollo y seguimiento de los Programas previstos en los que desde el punto de vista presupuestario y de gestión administrativa sean de carácter público.

#### **E.1.2 EJECUCIÓN PRIVADA**

Los Programas previstos en los que desde el punto de vista presupuestario y de gestión administrativa sean de carácter privado corresponderán a los particulares, asociaciones o empresas implicadas su impulso, desarrollo y seguimiento.

#### **E.1.3 EJECUCIÓN CONCERTADA, COLABORACIÓN PÚBLICO-CIUDADANA**

En los Programas previstos que desde el punto de vista presupuestario y de gestión administrativa se plantean como fruto de la colaboración público-ciudadana, se apostará por las fórmulas de la Economía Social y el Cooperativismo.

## **E.2 SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL PROGRAMA DE**

## **ACTUACIÓN DEL PLAN**

Se diseñará una metodología para el seguimiento y la evaluación del PEV orientada a la revisión efectiva de lo programado mediante indicadores de cumplimiento de objetivos y una evaluación temporal de las actuaciones mediante indicadores del cumplimiento de plazos para, si fuera necesario, la reprogramación correspondiente. Dicha evaluación debe ser coparticipada y contar con un triple enfoque según la triple naturaleza del propio PEV:

- **El enfoque político** está representado por la evaluación de los objetivos generales y específicos que se recogen como la voluntad municipal que emana del Pleno.
- **El enfoque técnico**, de ámbito profesional, estará representado por la concejalía de vivienda, y por el resto del personal técnico del Ayuntamiento.
- **El enfoque social**, que recoge la voluntad del ámbito ciudadano, representado por la supervisión de las iniciativas recogidas y presentadas por las áreas de Bienestar Social y Participación Ciudadana.

### **E.2.1 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PEV**

El PEV deberá establecer su vigencia y ser revisado en el plazo temporal que se determine.



### E.3 INDICADORES DEL PLAN SOBRE SECCIONES CENSALES Y DISTRITOS

#### E.3.1 INDICADORES GENERALES DEL PLAN

A. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
<b>PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-
<b>PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-
<b>REPARCELACIONES Y URBANIZACIÓN FINALIZADA</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-

B. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
Licencias viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-
<b>ADJUDICACIONES</b>					
Viviendas de obra nueva	(ud)	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
Viviendas para emergencias	(ud)	-	-	-	-
Total Adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
<b>ACTIVIDAD AYUNTAMIENTO/EVHA</b>					
Viviendas en construcción	(ud)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(ud)	-	-	-	-
Viviendas entregadas	(ud)	-	-	-	-
Parque alquiler	(ud)	-	-	-	-

C. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
Licencias viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Libres/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas libres iniciadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas libres terminadas	(ud)	-	-	-	-
Libres/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-



D. REHABILITACIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
<b>LICENCIAS REHABILITACIÓN</b>					
Obras mayores	(ud)	-	-	-	-
Obras menores	(ud)	-	-	-	-
<b>AYUDAS REHABILITACIÓN</b>					
Edificios con ayudas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas	(ud)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
<b>PLANES Y/O PROGRAMAS (≠)</b>					
Expedientes iniciados	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados)	(ud)	-	-	-	-
Expedientes cerrados	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados)	(ud)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
<b>TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN Y PLANES Y/O PROGRAMAS</b>					
Viviendas beneficiadas	(ud)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-

E. FOMENTO DEL ALQUILER		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
<b>AYUDAS PAGO ALQUILER</b>					
Ayudas pago alquiler tramitadas	(ud)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler aprobadas	(ud)	-	-	-	-
Importe ayudas públicas	(miles €)	-	-	-	-

F. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
Expedientes nuevos tramitados	(ud)	-	-	-	-
Expedientes vivos en seguimiento	(ud)	-	-	-	-
<b>ATENCIÓN SERVICIOS MUNICIPALES</b>					
Atenciones presenciales	(ud)	-	-	-	-
Atenciones página web	(ud)	-	-	-	-
Atenciones telefónicas	(ud)	-	-	-	-
<b>Registro de demandantes</b>					
Número de inscritos	(ud)	-	-	-	-
Número de nuevas solicitudes	(ud)	-	-	-	-



**E.3.2 INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLAN**

A. CONSTRUCCIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
Licencias concedidas	(ud)	-	-	-	-
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (visados)	(ud)	-	-	-	-
Viviendas terminadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-
Plazas aparcamiento (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	-
Locales (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	-

B. MERCADO (DATOS CONCERTADOS)		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PEV
<b>VIVIENDAS OBRA NUEVA</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	-	-	-	-
Precio medio/m <sup>2</sup> construido	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Precio medio/m <sup>2</sup> útil	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
<b>PLAZAS APARCAMIENTO OBRA NUEVA</b>					
Precio medio	(€)	-	-	-	-
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
<b>Transacciones inmobiliarias<sup>2</sup></b>					
Compraventa de viviendas	(ud)	-	-	-	-
<b>VIVIENDAS ALQUILER</b>					
Nuevos contratos	(ud)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido	(€/m <sup>2</sup> /mes)	-	-	-	-
Superficie media	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-

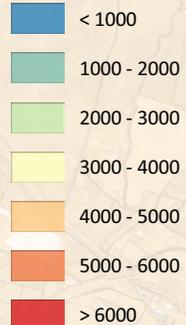


# DOCUMENTO III: MAPAS DE INFORMACIÓN

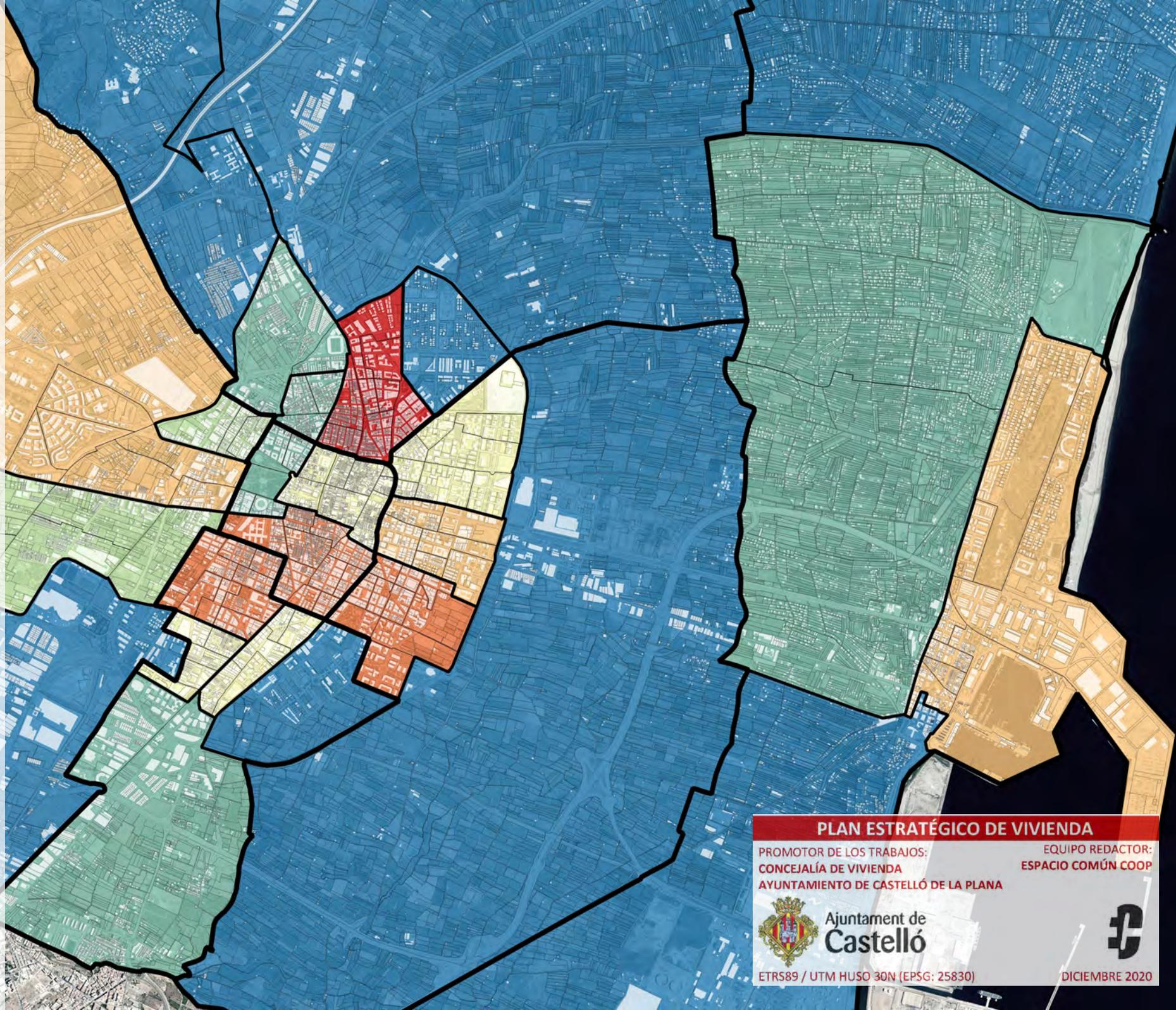


## 01 ÀREA ESTADÍSTICA, NÚMERO DE HOGARES

**ÁREA ESTADÍSTICA  
NÚM DE HOGARES**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

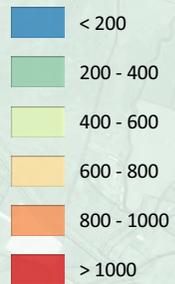


DICIEMBRE 2020

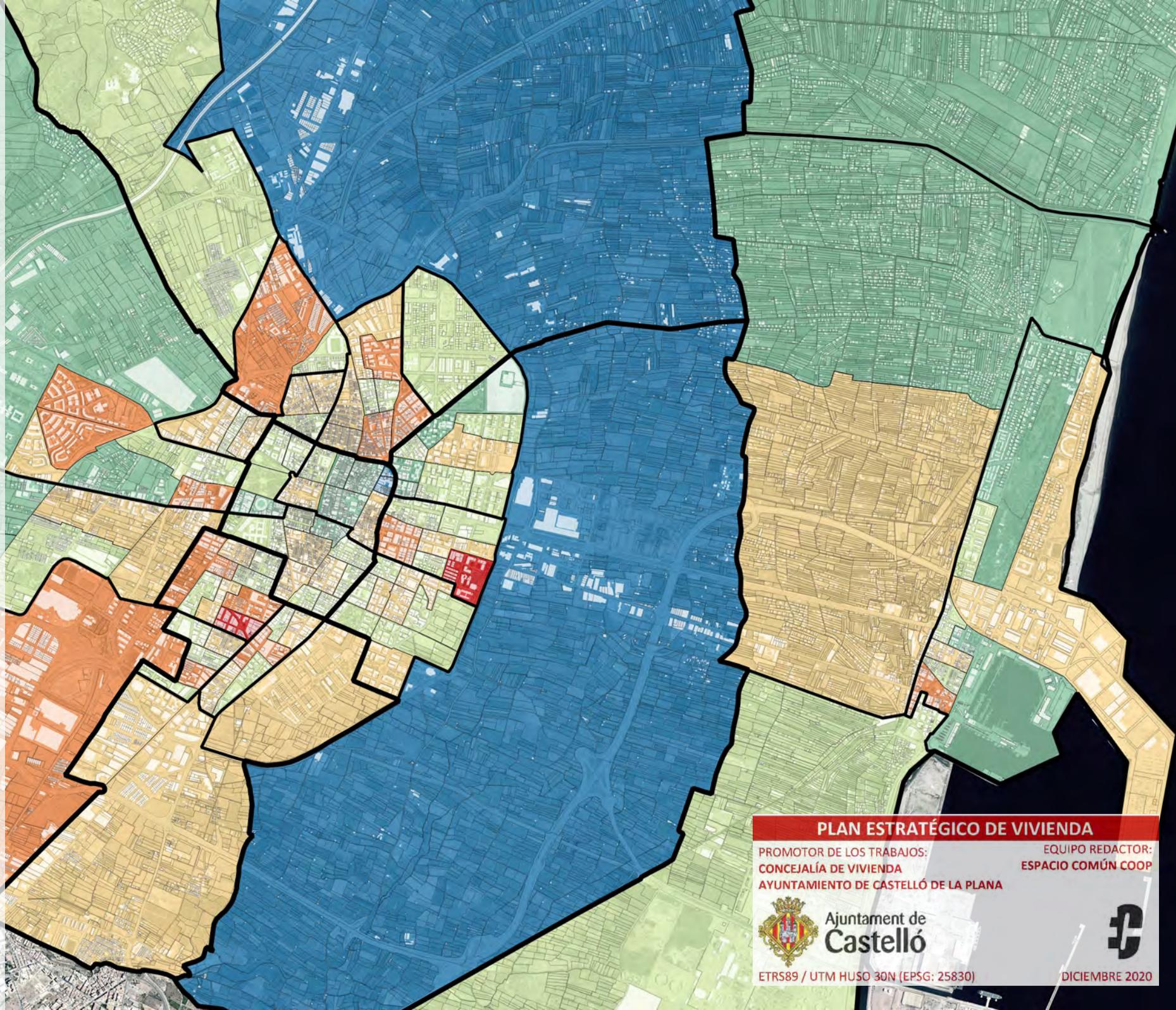


## 01 SECCIÓN CENSAL, NÚMERO DE HOGARES

**SECCIÓN CENSAL  
NÚM DE HOGARES**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

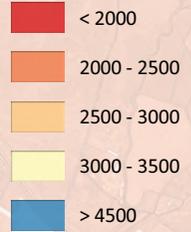


DICIEMBRE 2020

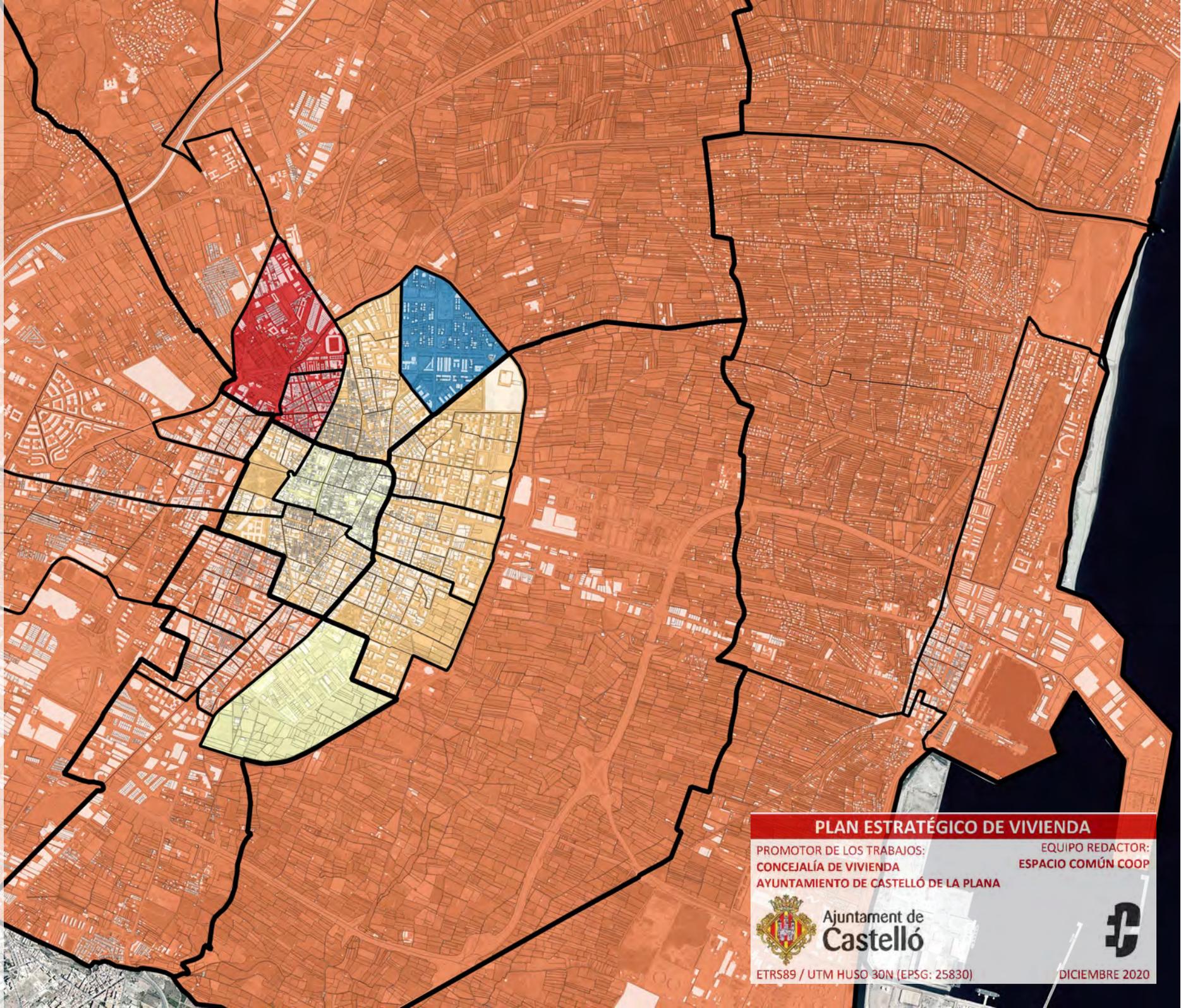


## 02 ÁREA ESTADÍSTICA, RENTA MEDIA HOGARES

**ÁREA ESTADÍSTICA  
RENTA MEDIA HOGARES (€)**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



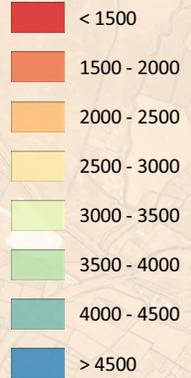
DICIEMBRE 2020



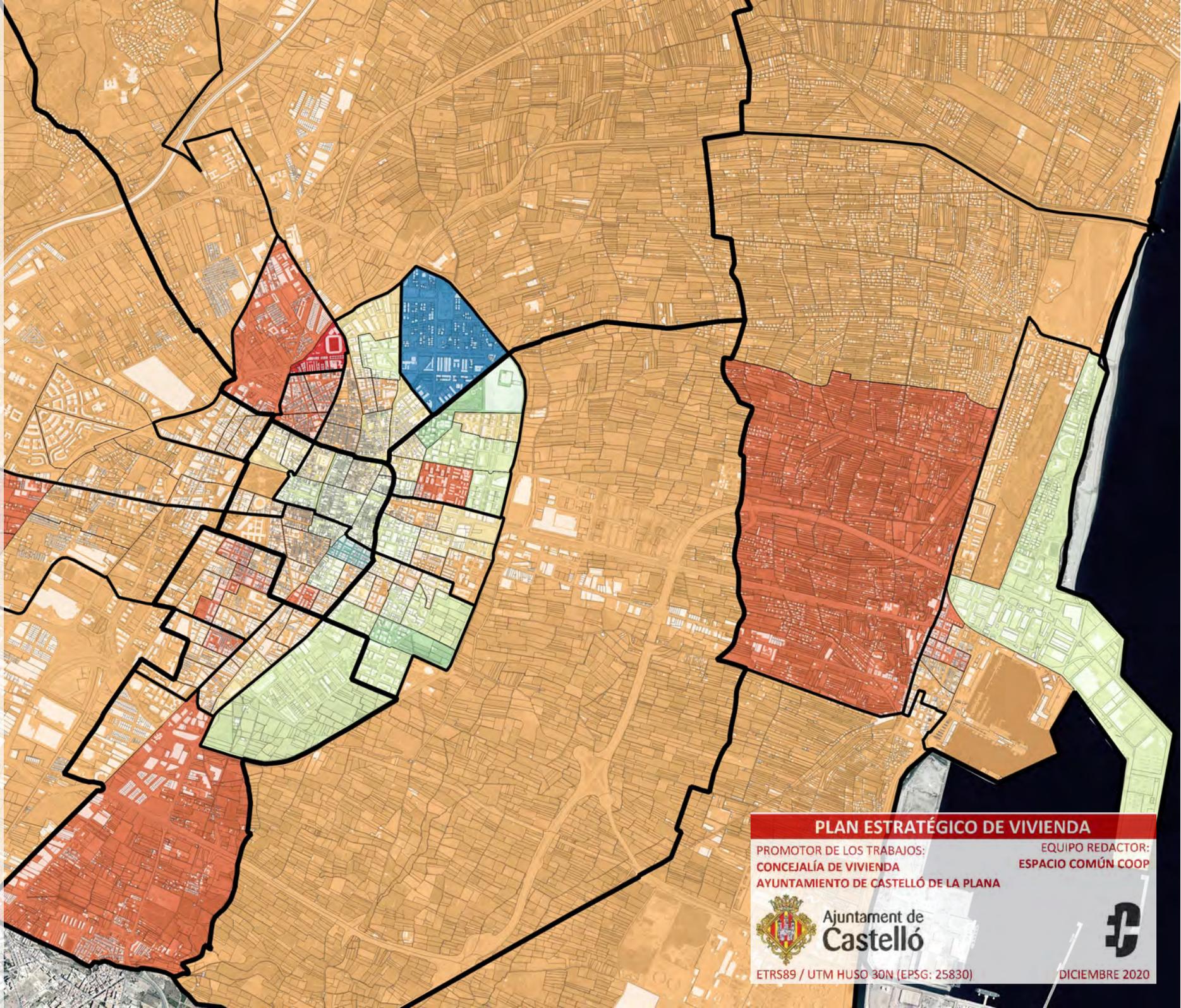
## 02 SECCIÓN CENSAL, RENTA MEDIA HOGARES

## SECCIÓN CENSAL

### RENDA MÈDIA HOGARES (€)



## DELIMITACIONES



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



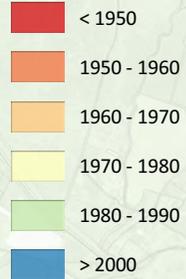
DICIEMBRE 2020



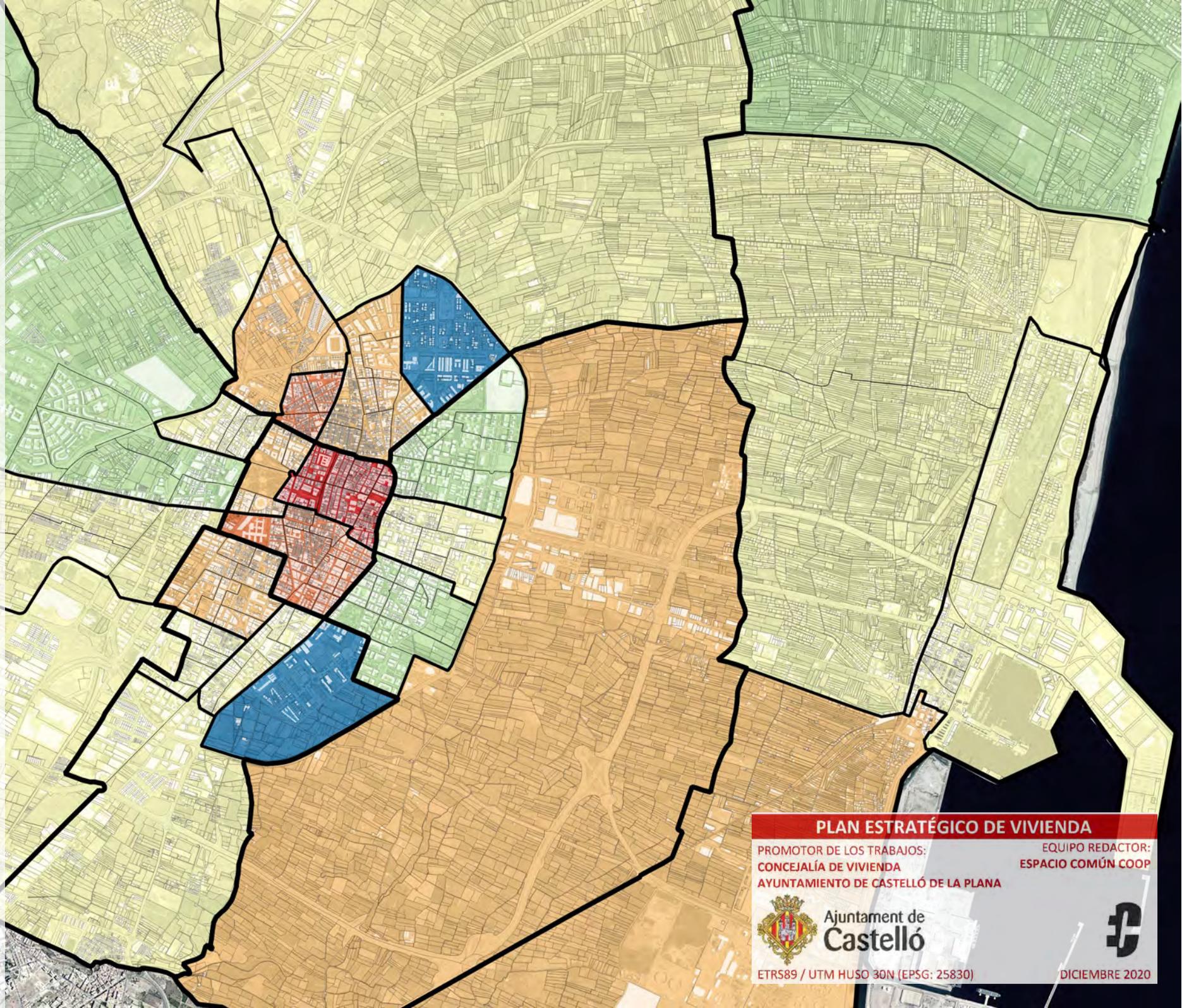
## 03 ÀREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA ANTIGÜEDAD

## ÁREA ESTADÍSTICA

### VIV ANTIGÜEDAD



### DELIMITACIONES



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



DICIEMBRE 2020



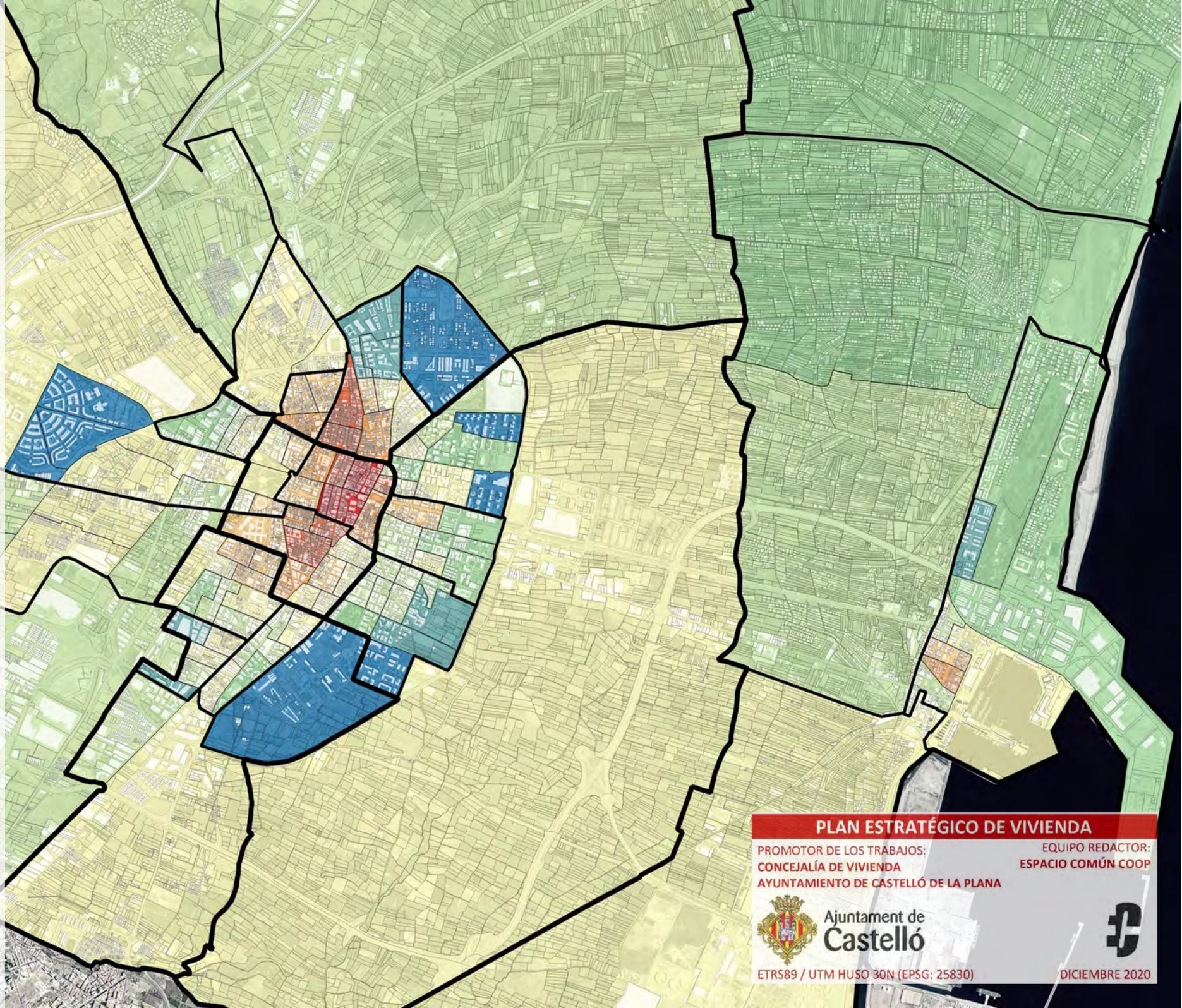
## 03 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA ANTIGÜEDAD

**SECCIÓN CENSAL  
VIV ANTIGÜEDAD**

- < 1930
- 1930 - 1940
- 1940 - 1950
- 1950 - 1960
- 1960 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1990
- 1990 - 2000
- >2000

**DELIMITACIONES**

- DISTRITO
- ÁREA ESTADÍSTICA (AE)
- SECCIÓN CENSAL (SC)
- PARCELACIÓN
- EDIFICACIÓN



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP

 **Ajuntament de Castelló**

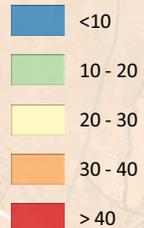
ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

 DICIEMBRE 2020

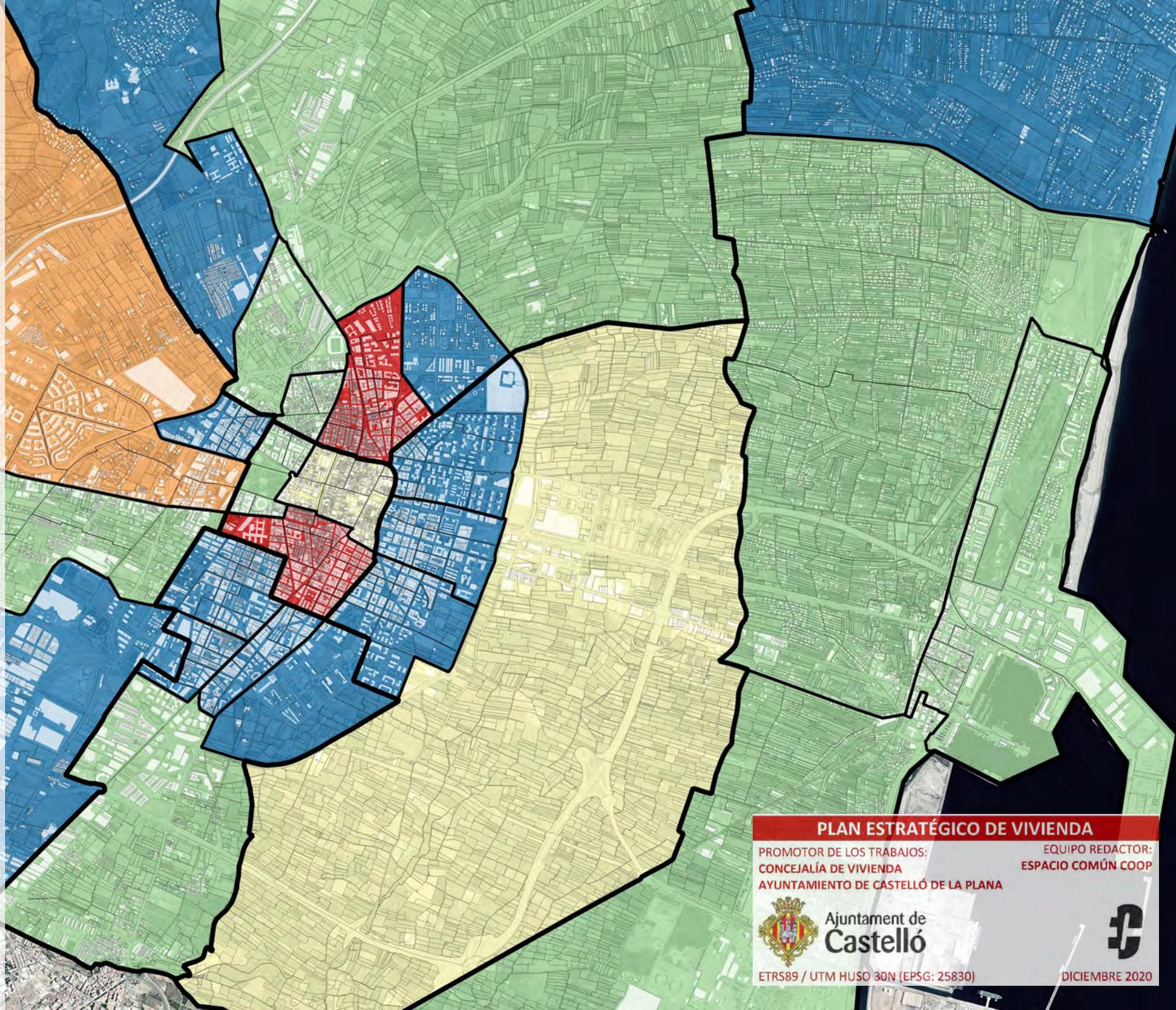


## 04 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA EN MAL ESTADO

**ÁREA ESTADÍSTICA  
VIV EN MAL ESTADO**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



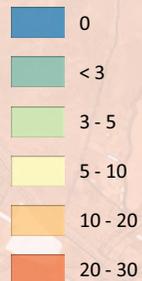
DICIEMBRE 2020



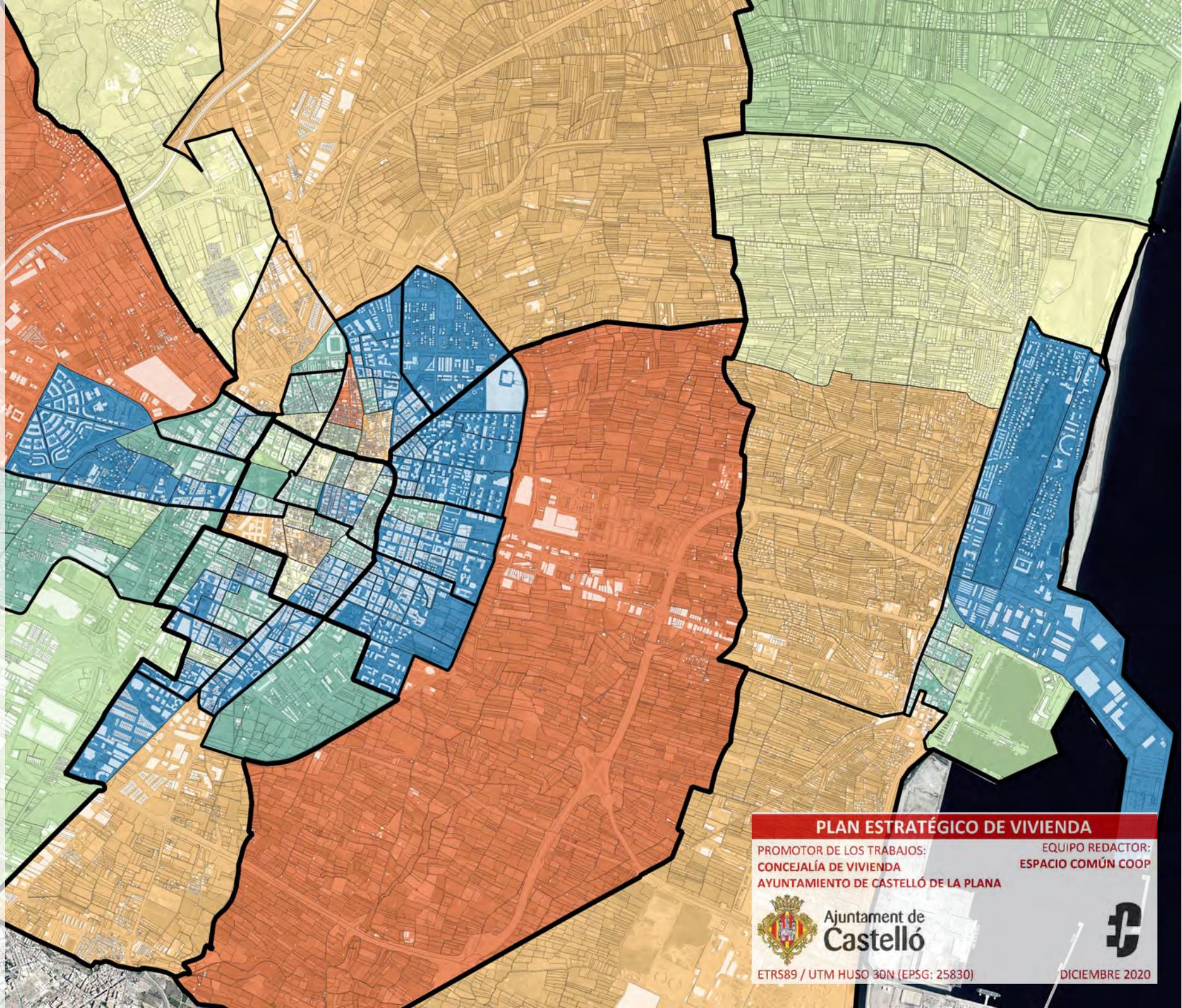
## 04 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA EN MAL ESTADO

## SECCIÓN CENSAL

### VIV EN MAL ESTADO



### DELIMITACIONES



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



DICIEMBRE 2020



## 05 ÁREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA EN ALQUILER

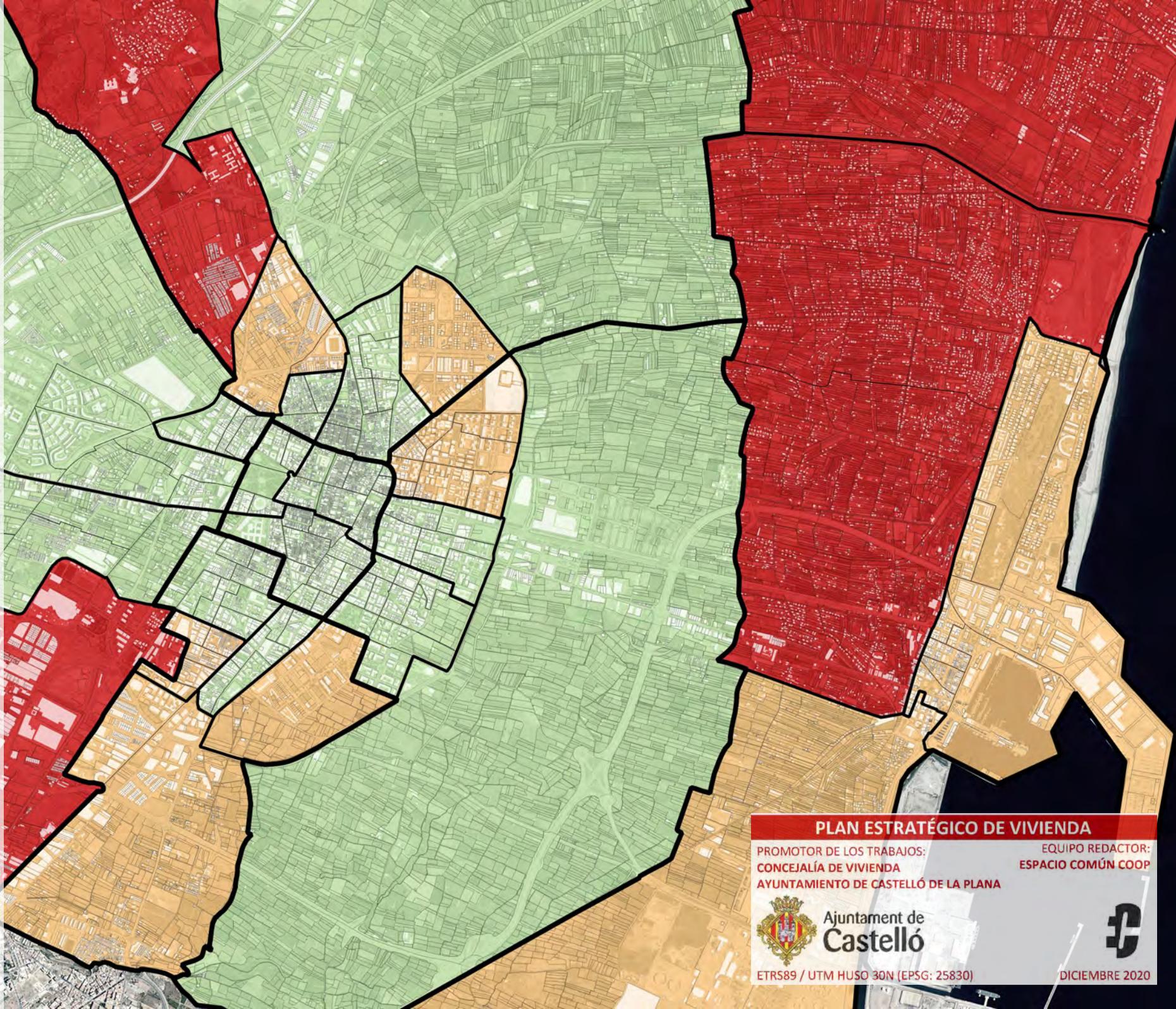
## ÁREA ESTADÍSTICA

### VIV EN ALQUILER

- < 6,5%
- 6,5 - 13%
- > 13%

### DELIMITACIONES

- DISTRITO
- ÁREA ESTADÍSTICA (AE)
- SECCIÓN CENSAL (SC)
- PARCELACIÓN
- EDIFICACIÓN



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



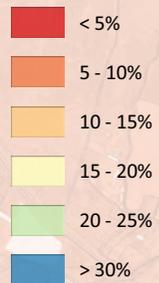
DICIEMBRE 2020



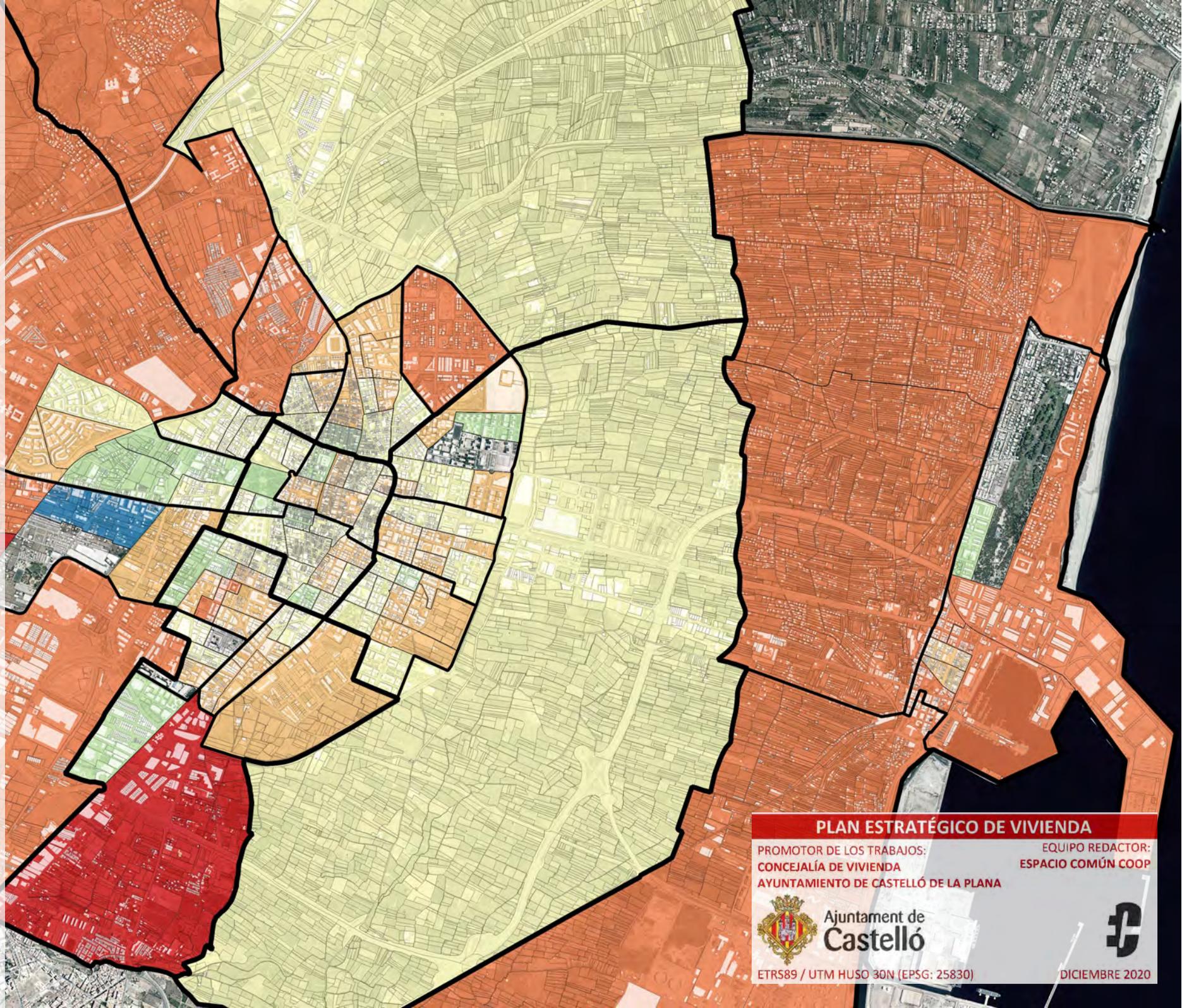


## 05 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA EN ALQUILER

**SECCIÓN CENSAL  
VIV EN ALQUILER**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

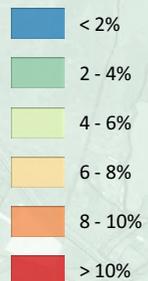


DICIEMBRE 2020

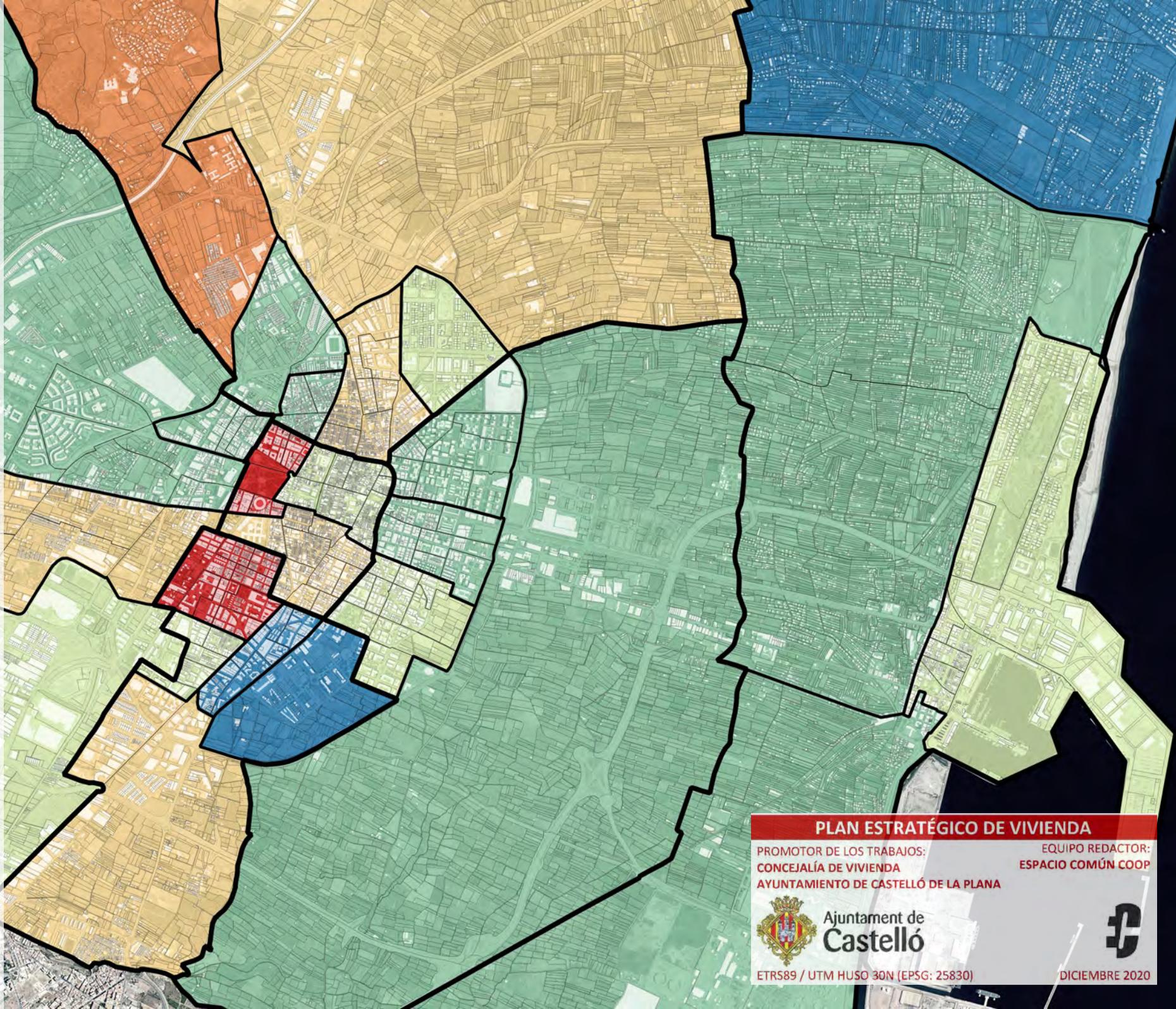


## 06 ÀREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA VACÍA

**ÁREA ESTADÍSTICA  
VIV VACIA (DICIEMBRE 2020)**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



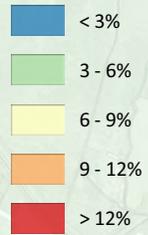
DICIEMBRE 2020



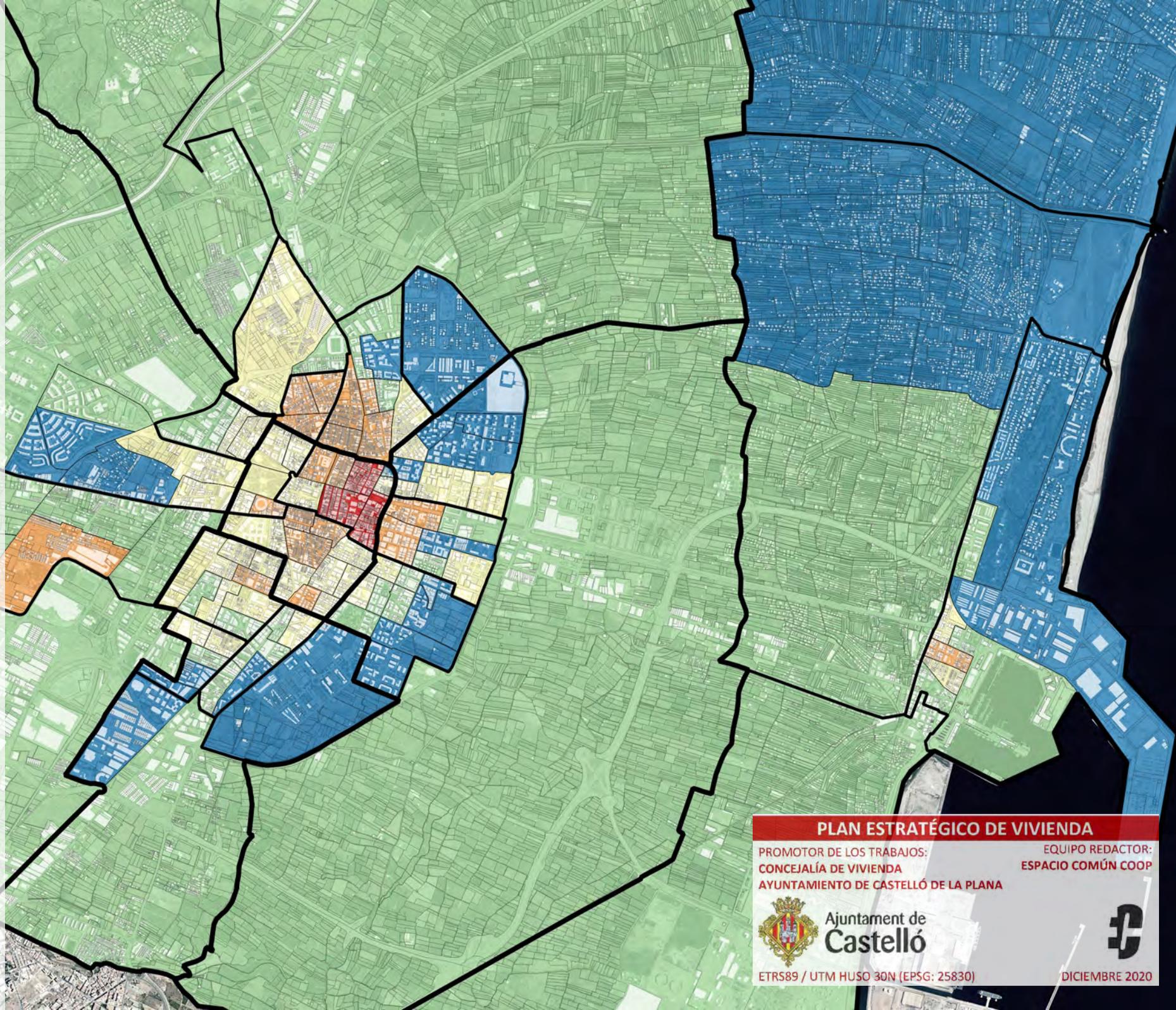
## 06 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA VACÍA

## SECCIÓN CENSAL

### VIV VACIA (DICIEMBRE 2020)



## DELIMITACIONES



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



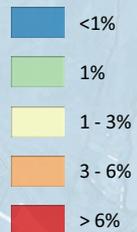
DICIEMBRE 2020



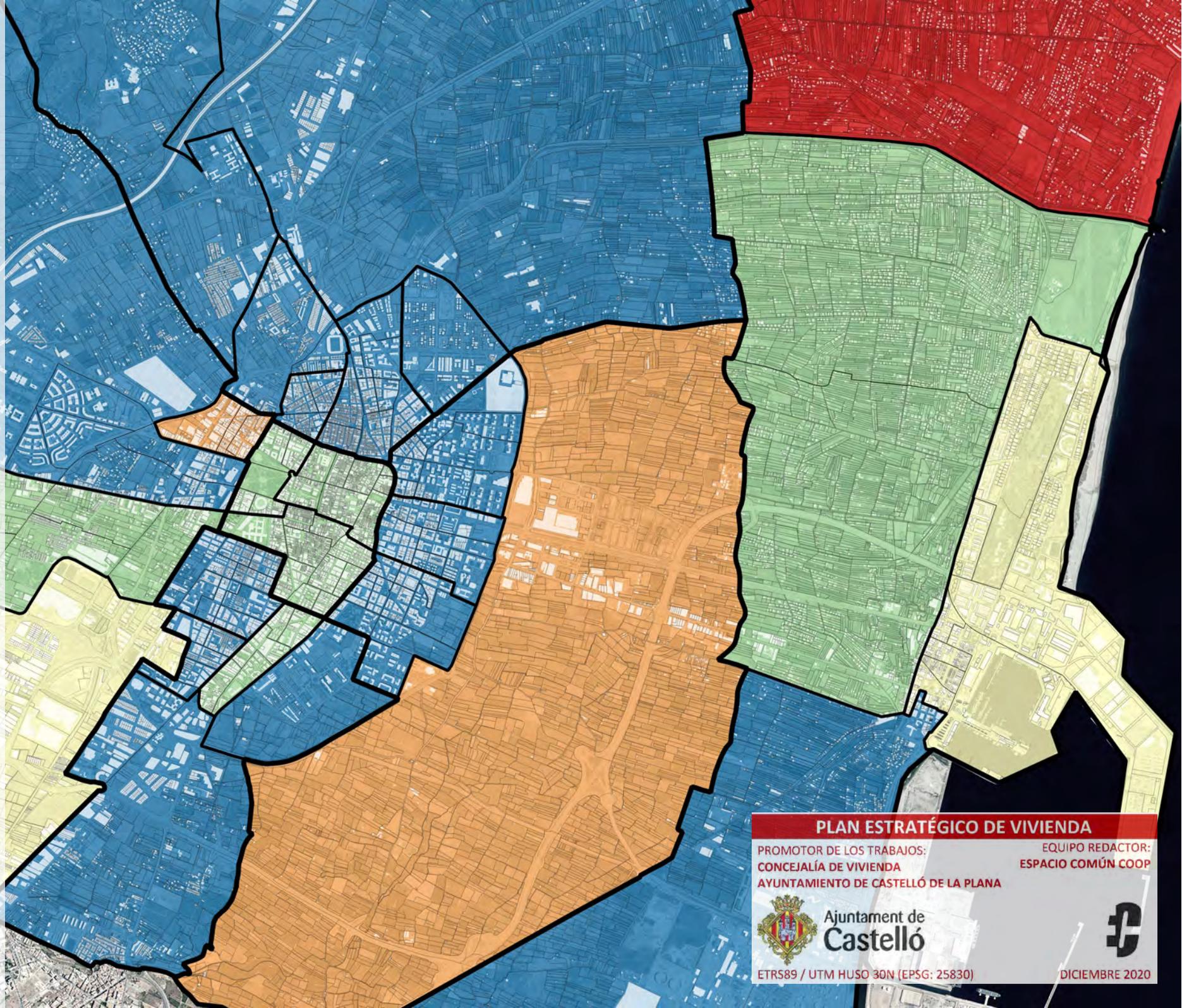
## 07 ÀREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA TURÍSTICA

## ÁREA ESTADÍSTICA

### VIV TURÍSTICA



### DELIMITACIONES



## PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

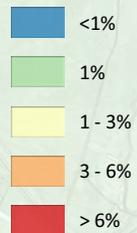


DICIEMBRE 2020

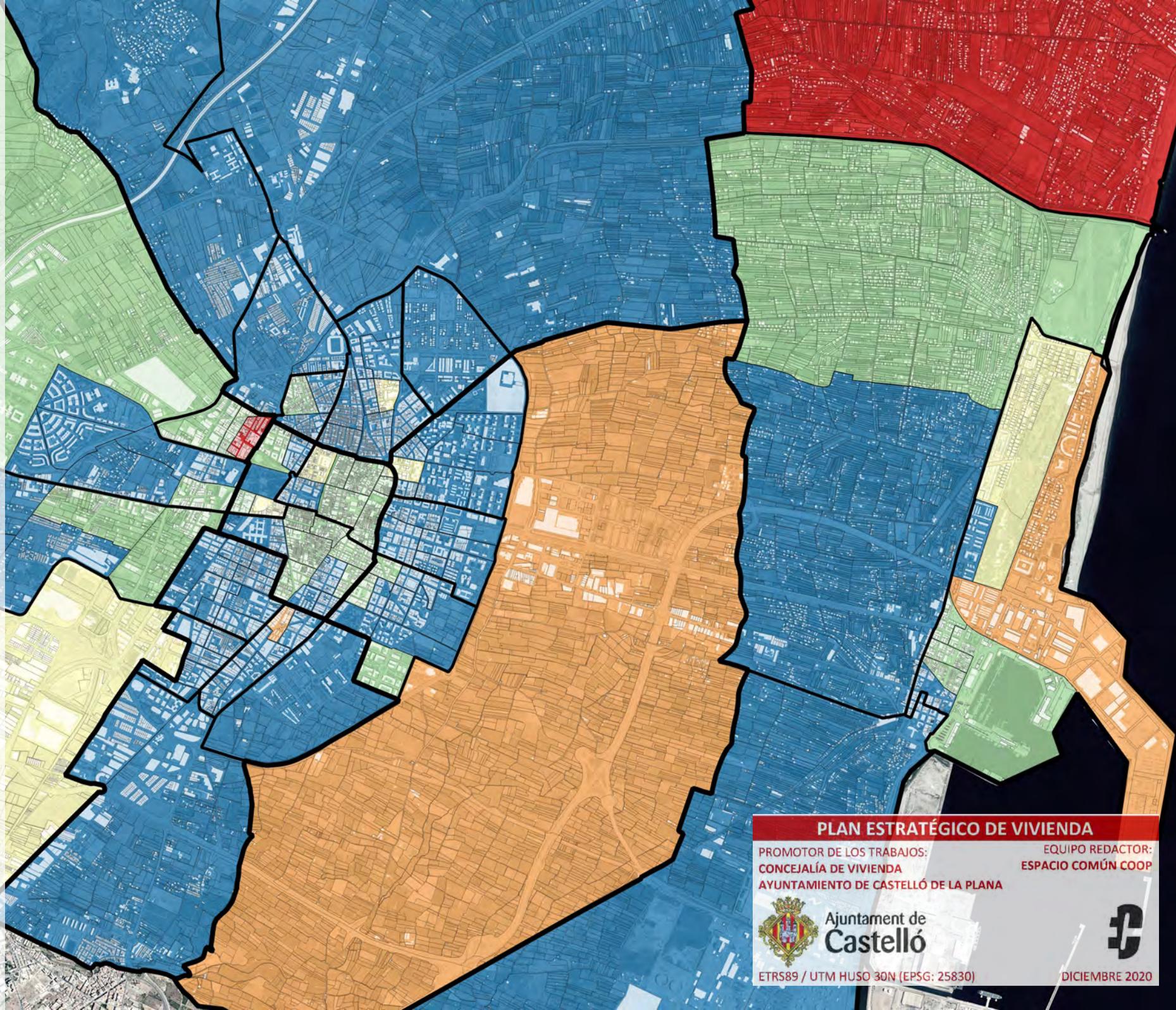


## 07 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA TURÍSTICA

**SECCIÓN CENSAL  
VIV TURÍSTICA**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



DICIEMBRE 2020

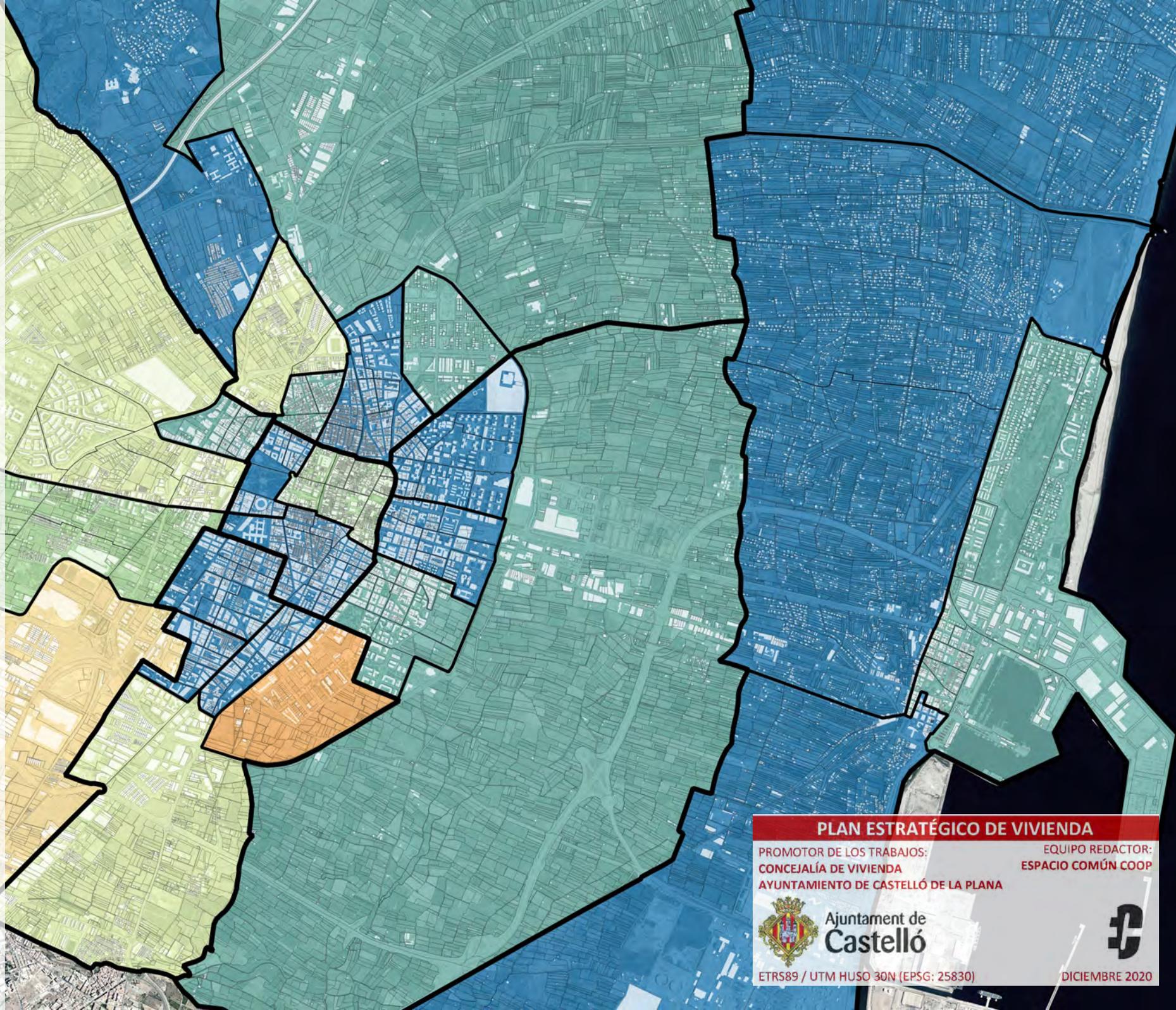
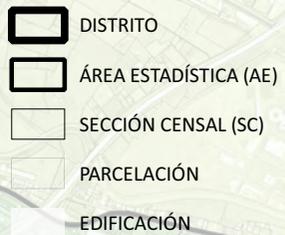


## 08 ÀREA ESTADÍSTICA, VIVIENDA PERSONAS JURÍDICAS

**ÁREA ESTADÍSTICA  
VIV PERSONAS JURÍDICAS**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)

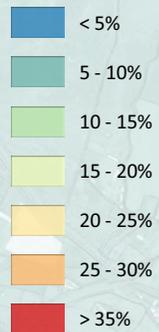


DICIEMBRE 2020

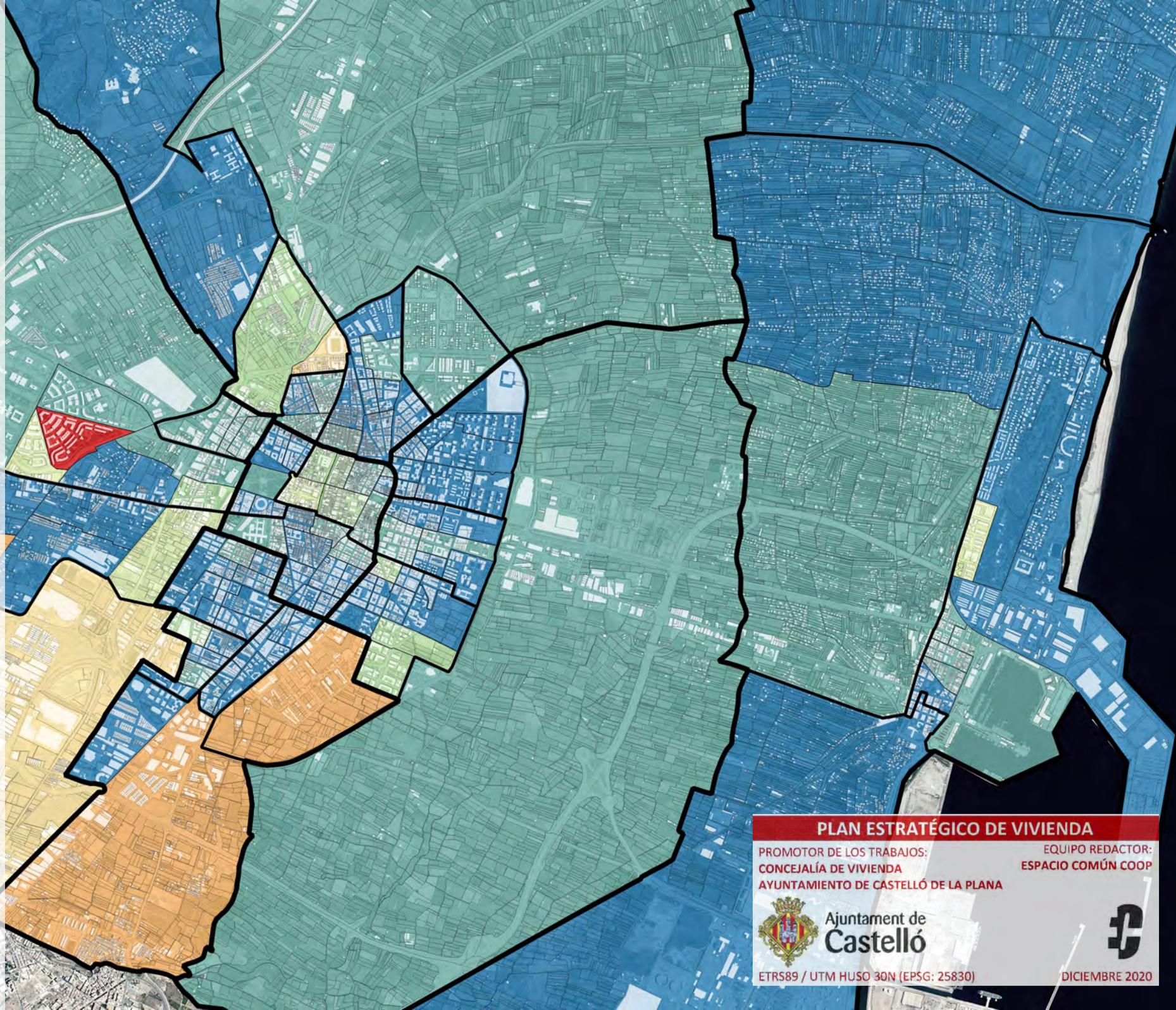


## 08 SECCIÓN CENSAL, VIVIENDA PERSONAS JURÍDICAS

**SECCIÓN CENSAL**  
**VIV PERSONAS JURÍDICAS**



**DELIMITACIONES**



**PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
CONCEJALÍA DE VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

EQUIPO REDACTOR:  
ESPACIO COMÚN COOP



Ajuntament de  
**Castelló**

ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830)



DICIEMBRE 2020