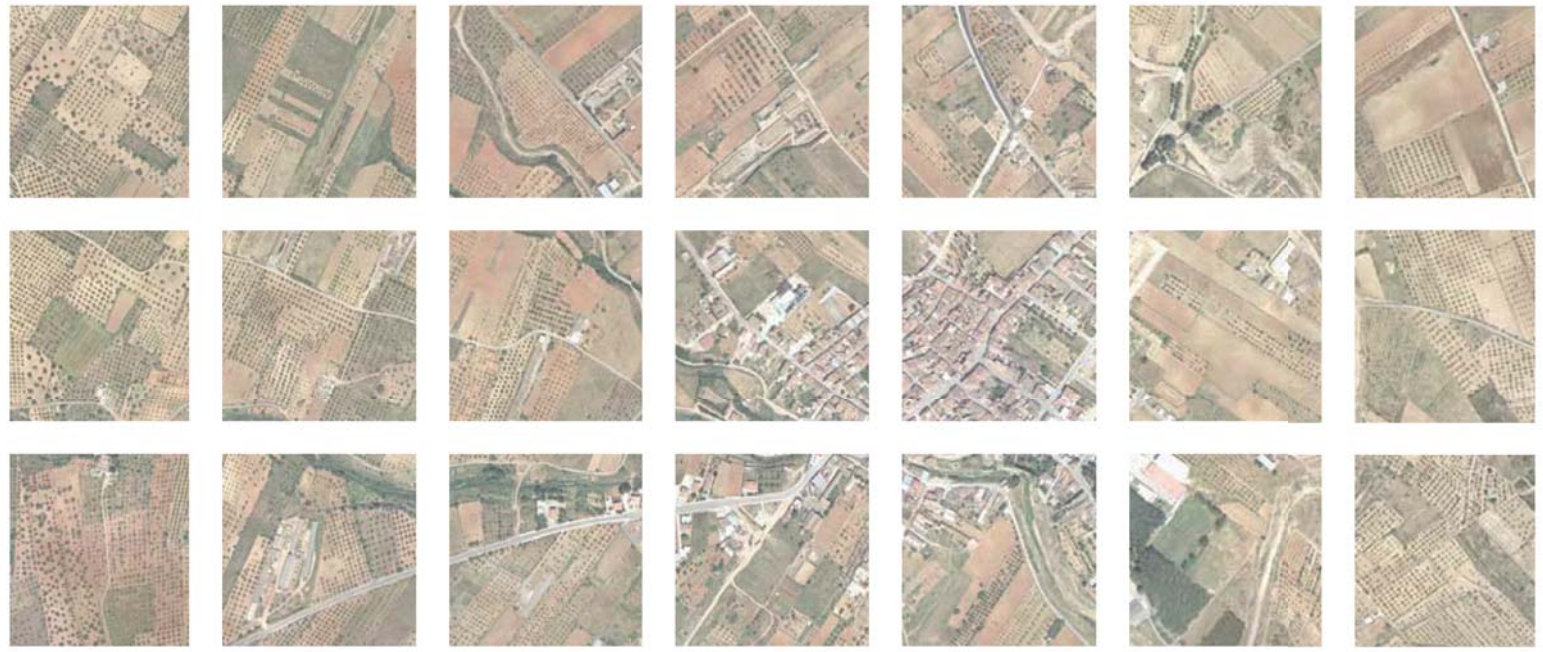




AJUNTAMENT DE BENLLOCH

PLAN GENERAL (VERSIÓN PRELIMINAR)



Volumen III - Estudios complementarios

1- Estudio de necesidades de vivienda

PG 1003 - Diciembre 2010



ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA	3
1.-INDICADORES DE LA DINÁMICA Y DEMANDA POBLACIONAL Y RESIDENCIAL	4
1.1. ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA.....	4
1.1.A.- ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA:.....	4
1.1.B.- INFORMACIÓN REFERENTE A LA TASA DE EMANCIPACIÓN	13
1.1.C.- TRANSPOSICIÓN NÚMERO DE JOVENES A NÚMERO DE HOGARES	13
1.1.D.- INFORMACIÓN REFERENTE A LA POBLACIÓN INMIGRANTE	15
1.1.E.- TRANSPOSICIÓN NÚMERO DE INMIGRANTES A NÚMERO DE HOGARES:	17
1.1.F.- OTROS COLECTIVOS CON NECESIDADES DE VIVIENDA.....	17
1.2.- PREVISIONES SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL:	18
1.3.- CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA.....	22
1.4.- ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL DE LA VIVIENDA	25
1.5.- PREVISIONES GLOBALES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.....	29
1.5.- PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA	34
2.- CONCLUSIONES SOBRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	38

ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA

1.-INDICADORES DE LA DINÁMICA Y DEMANDA POBLACIONAL Y RESIDENCIAL.

1.1. ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA

Con carácter previo a la elaboración de las proyecciones de población y de las necesidades de vivienda, necesario para establecer las capacidades previsibles para el término municipal en un horizonte mínimo de 10 años vista (corto-medio plazo), a continuación se desarrolla el análisis de toda la información disponible para llevar a cabo dichas proyecciones.

A partir de los criterios establecidos para la redacción de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de viviendas protegida en el “Reglamento de Protección Pública a la vivienda”, Anexo I-B, aprobada por el Decreto 75/2007, de 18 de Mayo, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, se establecen las determinaciones para llevar a cabo la estimación de la valoración del crecimiento de la población y sus correspondientes necesidades de vivienda en el municipio de “Benlloch”. Del mismo modo se considera el “Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008-2011”, elaborado por el Observatorio Valenciano de la Vivienda, organismo de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

Finalmente se aplica el DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, el DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112] (DOGV número 5264 de fecha 23.05.2006) 2844/2006, y la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692] (DOGV número 5167 de fecha 31.12.2005).

1.1.A. - ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA:

El análisis de la evolución demográfica real del municipio de Benlloch, se realiza a través de los datos facilitados por el Instituto Valenciano de Estadística, el Instituto Nacional de Estadística y la información facilitada por el Padrón municipal del “Ajuntament de Benlloch”, relativos a la evolución global de la población, como el número de nacimientos, defunciones, migraciones... etc.

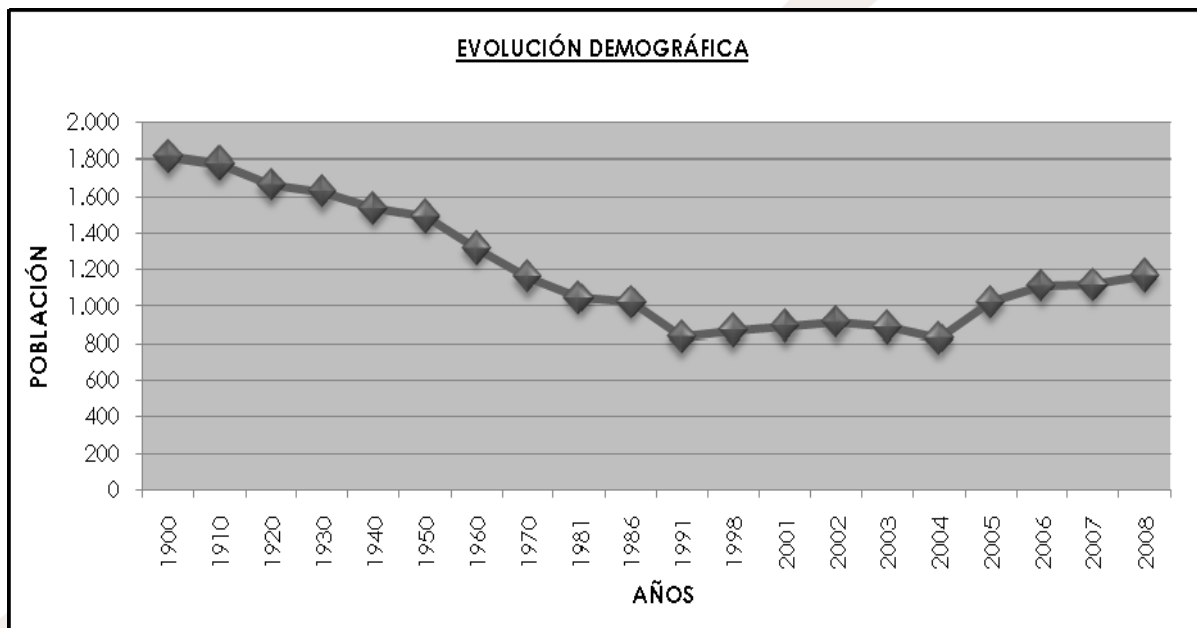
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Los valores correspondientes al crecimiento de la población, se estructuran a partir de 1.900 por décadas, intercalando valores significativos de años censales y los de los últimos cinco años, por ser los de mayor valor significativo.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA																			
1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1986	1991	1998	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.811	1.774	1.661	1.623	1.532	1.490	1.316	1.156	1.043	1.018	830	863	887	910	883	822	1.019	1.107	1.114	1.166

Fuente.- Instituto Nacional de Estadística I.N.E. Año 2006 información facilitada por el Padrón Municipal del Excl.

Ajuntament de Benlloch.



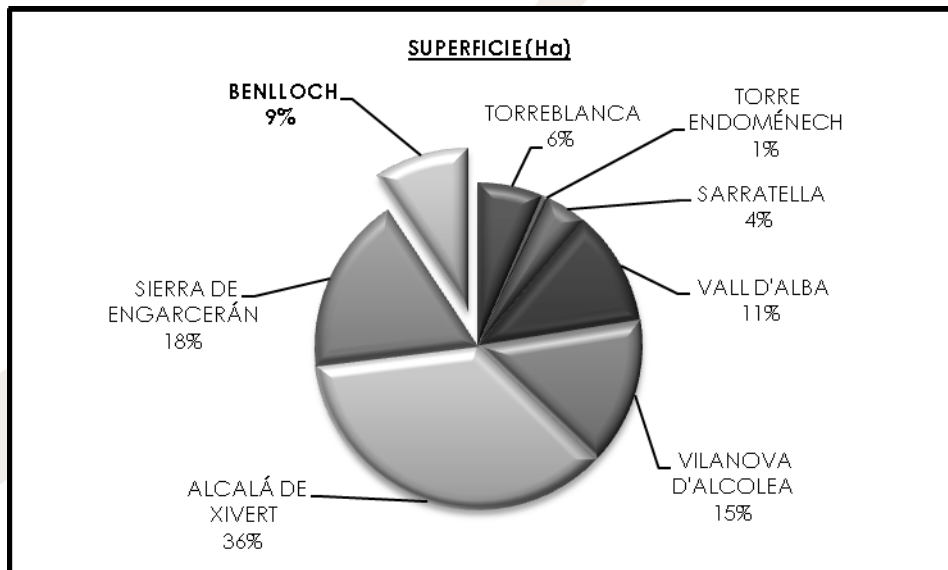
Elaboración Propia.

A partir de los valores obtenidos, se comprueba que el porcentaje de crecimiento anual acumulativo resulta del -1'90% considerando el periodo comprendido entre 1.900 Y 2.008, en tanto que para un periodo más próximo de cinco años, comprendido entre 2004 y 2.008, el porcentaje aumenta de forma positiva al 6,19%.

No obstante, la evolución de la población del Municipio de Benlloch, debe analizarse considerando el Área que afecta a municipios de su entorno como Torreblanca, Torre Endoménech, Sarratella, Vall d'Alba, Sierra Engarcerán, Vila Nova d'Alcolea y Alcalá de Xivert, por lo que se incluyen a continuación algunos datos correspondientes a la Evolución Demográfica de los municipios que engloban dicha Área.

MUNICIPIO	SUPERFICIE (Ha)
TORREBLANCA	2.980
TORRE ENDOMÉNECH	320
SARRATELLA	1.880
VALL D'ALBA	5.300
VILANOVA D'ALCOLEA	6.840
ALCALÁ DE XIVERT	16.760
SIERRA DE ENGARCERÁN	8.200
BENLLOCH	4.350
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	46.630

La evolución comparativa de la población debe analizarse considerando la proporción de superficie relativa a cada término municipal, situándose el municipio de Benlloch, dejando al margen el término municipal de Alcalá de Xivert por sus grandes dimensiones, en una situación intermedia, al ocupar el 5% de la superficie total del Área de referencia.



Elaboración Propia.

En los cuadros siguientes se indican para cada municipio: la población del año, la densidad en habitantes por Hectárea y el crecimiento anual acumulativo de esa densidad, relacionada directamente con la evolución de la ocupación territorial.

MUNICIPIO	1.970	
	POBLACION HABITANTES	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	4.140	1,39
TORRE ENDOMÉNECH	404	1,26
SARRATELLA	230	0,12
VALL D'ALBA	2.299	0,43
VILANOVA D'ALCOLEA	1.114	0,16
ALCALÁ DE XIVERT	4.314	0,26
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.531	0,19
BENLLOCH	1.156	0,27
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	15.188	0,33

MUNICIPIO	1.981		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	4.577	10,56	1,54
TORRE ENDOMÉNECH	343	-15,10	1,07
SARRATELLA	167	-27,39	0,09
VALL D'ALBA	2.135	-7,13	0,40
VILANOVA D'ALCOLEA	894	-19,75	0,13
ALCALÁ DE XIVERT	4.580	6,17	0,27
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.315	-14,11	0,16
BENLLOCH	1.043	-9,78	0,24
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	15.054	-0,88	0,32

MUNICIPIO	1.991		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	4.608	0,68	1,55
TORRE ENDOMÉNECH	263	-23,32	0,82
SARRATELLA	103	-38,32	0,05
VALL D'ALBA	1.949	-8,71	0,37
VILANOVA D'ALCOLEA	726	-18,79	0,11
ALCALÁ DE XIVERT	4.779	4,34	0,29
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.150	-12,55	0,14
BENLLOCH	904	-13,33	0,21
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	14.482	-3,80	0,31

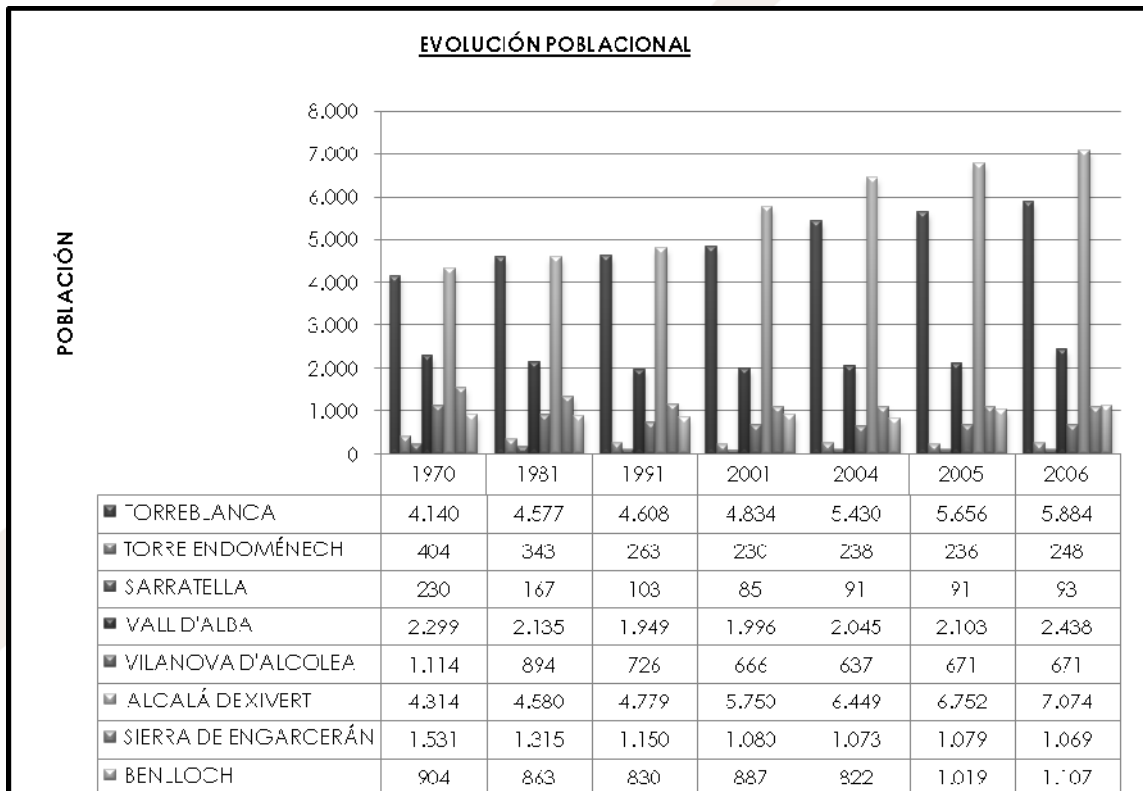
MUNICIPIO	2.001		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	4.834	4,90	1,62
TORRE ENDOMÉNECH	230	-12,55	0,72
SARRATELLA	85	-17,48	0,05
VALL D'ALBA	1.996	2,41	0,38
VILANOVA D'ALCOLEA	666	-8,26	0,10
ALCALÁ DE XIVERT	5.750	20,32	0,34
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.080	-6,09	0,13
BENLLOCH	887	-1,88	0,20
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	15.528	7,22	0,33

MUNICIPIO	2.004		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	5.430	12,33	1,82
TORRE ENDOMÉNECH	238	3,48	0,74
SARRATELLA	91	7,06	0,05
VALL D'ALBA	2.045	2,45	0,39
VILANOVA D'ALCOLEA	637	-4,35	0,09
ALCALÁ DE XIVERT	6.449	12,16	0,38
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.073	-0,65	0,13
BENLLOCH	822	-7,33	0,19
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	16.785	8,10	0,36

MUNICIPIO	2.005		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	5.656	4,16	1,90
TORRE ENDOMÉNECH	236	-0,84	0,74
SARRATELLA	91	0,00	0,05
VALL D'ALBA	2.103	2,84	0,40
VILANOVA D'ALCOLEA	671	5,34	0,10
ALCALÁ DE XIVERT	6.752	4,70	0,40
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.079	0,56	0,13
BENLLOCH	1.019	23,97	0,23
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	17.607	4,90	0,38

MUNICIPIO	2.006		
	POBLACION HABITANTES	CRECIMIENTO ANUAL %	DENSIDAD HAB./Ha
TORREBLANCA	5.884	4,03	1,97
TORRE ENDOMÉNECH	248	5,08	0,78
SARRATELLA	93	2,20	0,05
VALL D'ALBA	2.438	15,93	0,46
VILANOVA D'ALCOLEA	671	0,00	0,10
ALCALÁ DE XIVERT	7.074	4,77	0,42
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.069	-0,93	0,13
BENLLOCH	1.107	8,64	0,25
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	18.584	5,55	0,40

El resultado global de la evolución del periodo analizado se refleja en el gráfico siguiente:



Elaboración Propia.

De los cuadros anteriores, se deduce, que el municipio de Benlloch, ha mantenido durante los primeros periodos, unos porcentajes de decrecimiento de la población, que se han ido progresivamente reduciendo. Como contrapartida a estos primeros periodos (1981-1991-2001), en los valores obtenidos para el año 2004, se observa un aumento en el porcentaje de decrecimiento, alcanzando una cifra superior al periodo del 2001. En los dos últimos periodos expuestos, esta dinámica de decrecimiento desaparece, pasando a un proceso de crecimiento que alcanza el 23% entre los años 2004 y 2005, así como el 8'64% entre el 2005 y el 2006. Estos últimos valores, se encuentran en consonancia con el porcentaje de

crecimiento del conjunto de los últimos cinco años, tal y como se ha comentado anteriormente, en donde se incluye también los valores obtenidos para el 2007 y 2008, no expuestos en esta comparativa por no disponer de información para el conjunto de los municipios el área de estudio.

ESTRUCTURA POR EDADES Y SEXO EN GRUPOS QUINQUENALES

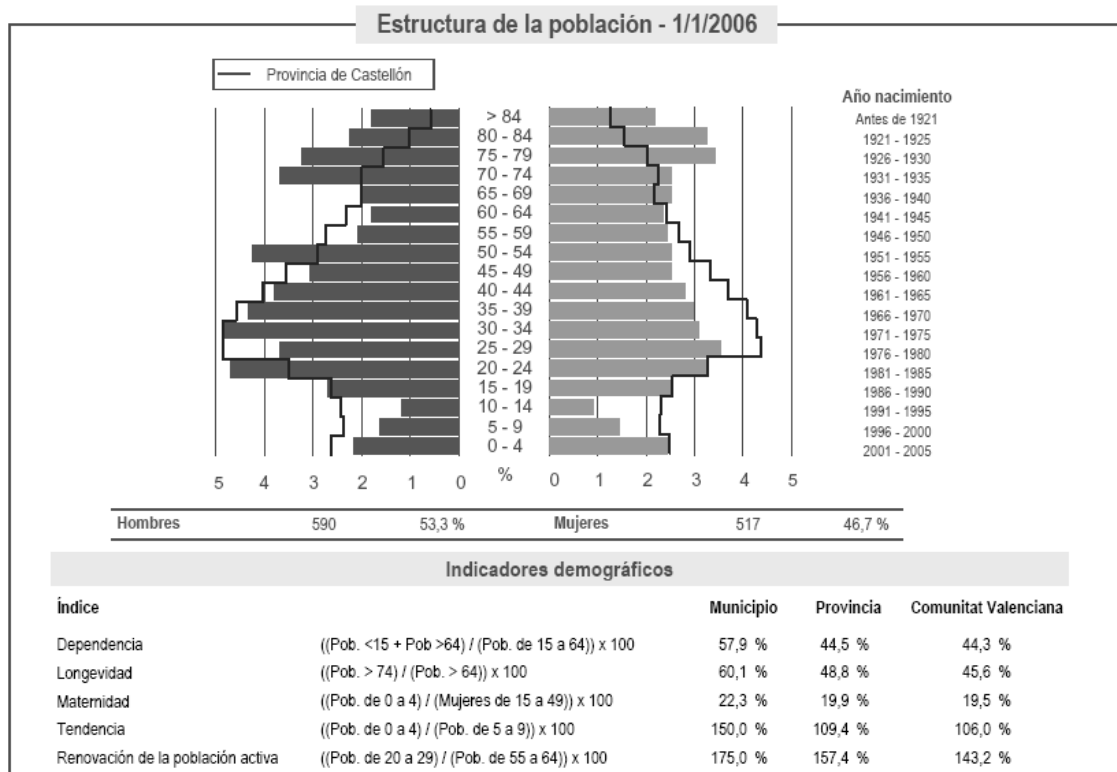
POBLACIÓN SEGÚN EDAD Y SEXO (GRUPOS QUINQUENALES)			
	Total	Hombres	Mujeres
Total	1.166	633	533
De 0 a 4 años	58	30	28
De 5 a 9 años	43	23	20
De 10 a 14 años	31	16	15
De 15 a 19 años	52	25	27
De 20 a 24 años	69	37	32
De 25 a 29 años	101	60	41
De 30 a 34 años	95	61	34
De 35 a 39 años	101	59	42
De 40 a 44 años	76	48	28
De 45 a 49 años	72	42	30
De 50 a 54 años	68	41	27
De 55 a 59 años	52	30	22
De 60 a 64 años	54	26	28
De 65 a 69 años	48	23	25
De 70 a 74 años	62	31	31
De 75 a 79 años	79	42	37
De 80 a 84 años	55	20	35
De 85 y más años	50	19	31

Valores correspondientes al año 2.008 (01-01-2008), obtenidos mediante los datos facilitados por el Padrón Municipal del "Excl. Ajuntament de Benlloch".

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN

Observando la información del número de habitantes distribuida por grupos quinquenales de edad, tanto en el cuadro anterior (correspondiente al 2008), como en la pirámide de la población expuesta a continuación (elaborada por el IVE para el 2006), se deduce, a nivel general, la existencia de una estructura poblacional donde resalta por encima de todos los indicadores, el importante volumen de personas dependientes, alcanzando unos valores muy superiores a la de los indicadores referentes a la Provincia de Castellón y a el de la Comunidad Valenciana, por lo que podemos decir que es un municipio donde la población en edad avanzada (64->84), representan un considerable volumen poblacional. Este factor se produce principalmente por el importante proceso emigratorio en las edades adultas, sobre todo debido a la búsqueda de mejoras laborales en las ciudades más próximas,

siendo un proceso habitual durante el siglo XX en los espacios rurales o de interior menos desarrollados. Por otro lado, comparando con la estructura poblacional de la provincia, y como consecuencia del proceso explicado en las líneas anteriores, se observan considerables diferencias. Estas diferencias de "vaciado" de población, se ven sobre todo entre los quinquenios que abarcan de 0 a 14 años y de 25 a 64 años, en especial para este último periodo en el grupo de las mujeres. Por el contrario, y siguiendo con la misma comparación, en los quinquenios de 65->84 años de edad, el proceso se produce totalmente al contrario, siendo mucho mayores los valores del municipio en comparación con el provincial, destacando en esta caso el grupo de los hombres. Todas estas diferencias quedan reflejadas igualmente en resto de los indicadores expuestos en la pirámide, siendo el de longevidad superior, y los de maternidad y tendencias inferiores, siguiendo con la lógica de la pirámide representada.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, información del 2006.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ESTRATIFICADA SEGÚN LOS GRUPOS DE EDAD QUE ABARCAN ENTRE LOS 18-35 AÑOS

Con la finalidad de tener una muestra representativa lo más adecuada posible, a la hora de establecer las necesidades de vivienda protegida para los grupos de edad entre los 18-35 años de edad (los grupos de mayor incidencia, si hablamos de necesidades de viviendas

protegida), a continuación se representa la información de la población estratificada, en exclusiva, para dichos grupos de edad.

La distribución de la Población actualizada, según el padrón municipal de Benlloch, a 1 de Enero de 2008, únicamente se dispone mediante la distribución en grupos quinquenales de edad, por lo que se representan los grupos que abarcan entre los 20 y los 34 años de edad, quedando fuera las edades de 18,19 y 35 años. A pesar de esto, esta información nos ofrece una buena muestra, de los grupos de población que mayores necesidades de viviendas protegida presentan.

POBLACIÓN SEGÚN EDAD Y SEXO (GRUPOS QUINQUENALES)			
Año 2008	Total	Hombres	Mujeres
Total	265	158	107
De 20 a 24 años	69	37	32
De 25 a 29 años	101	60	41
De 30 a 34 años	95	61	34

Según la información obtenida del I.V.E, se dispone de la distribución de la población por edades y sexo, pero únicamente disponible para el 1 de Enero de 2007, quedando representados a continuación agrupándola mediante sexenios.

POBLACIÓN SEGÚN EDAD Y SEXO (GRUPOS SEXENALES)			
Año 2007	Total	Hombres	Mujeres
Total	292	162	130
De 18 a 23 años	77	37	40
De 24 a 29 años	110	63	47
De 30 a 35 años	105	62	43

NATALIDAD Y MORTALIDAD

En cuanto a los valores estimados en relación con el índice de Natalidad y Mortalidad, a continuación se indican los nacimientos y defunciones correspondientes al periodo comprendido entre 1.995 y 2008:

Año	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nacidos vivos	1	3	6	5	4	3	3	6	7	7	11	7	8	4
Defunciones	15	17	15	15	14	11	12	16	7	8	9	6	14	4
Saldo Natural	-14	-14	-9	-10	-10	-8	-9	-10	0	-1	2	1	-6	0

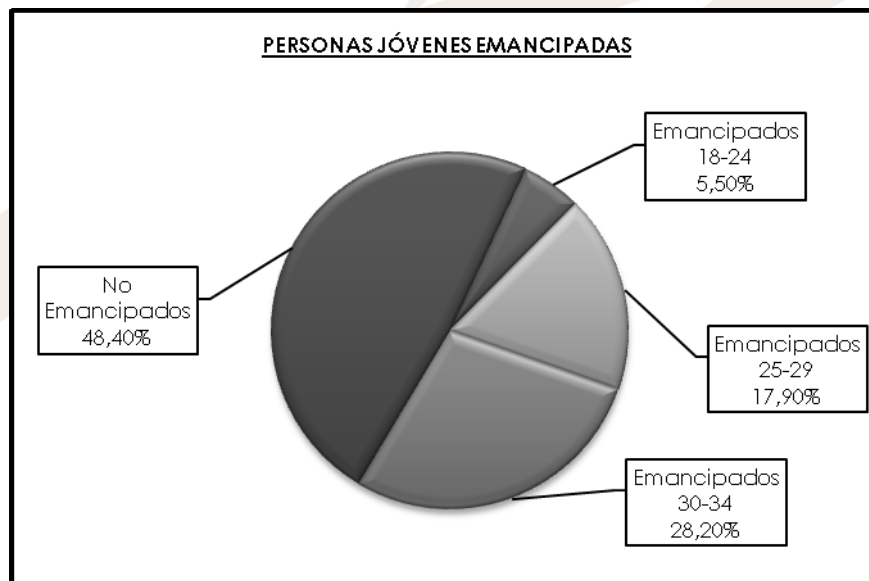
Fuente: I.V.E (95-05) y Padrón Municipal del Excl. Ajuntament de Benlloch (06-08).

Observando el Saldo Natural, se puede ver como en los años 2005 y 2006, este pasa a ser positivo, después de una dinámica negativa, exceptuando únicamente el año 2003 en la que el Saldo Natural fue 0. En el año 2007, el valor vuelve a ser negativo, mientras que en el 2008, al igual que el 2003 el saldo vuelve a ser 0. A pesar de marcar todavía resultados

negativos, se observa un pequeño cambio en la dinámica de crecimiento del municipio, ya que los valores negativos muy bajos, se empiezan a alternar como valores positivos, del mismo modo, muy bajos, por lo que cambia ciertamente la dinámica del municipio, aunque no de forma suficiente para ser un cambio muy significativo.

1.1.B.- INFORMACIÓN REFERENTE A LA TASA DE EMANCIPACIÓN

Para el análisis de la información referente a la tasa de emancipación, tal y como se indica en el "Reglamento de Protección Pública" Anexo I-B, se lleva a cabo a partir de la información obtenida del Observatorio Joven de la Vivienda para la Comunitat Valenciana. Según la información referente a la última publicación disponible de dicho Observatorio, para el cuarto trimestre de 2007, se obtiene que del total de jóvenes situados entre los 18 y los 34 años de edad, el 51,60% se encuentran emancipados, mientras que el restante 48,40% no están en situación de emancipación, y por tanto continúan vivienda en el hogar familiar. A continuación se muestra un gráfico representativo, añadiendo también el porcentaje de jóvenes que pertenecen a cada grupo de edad.



Elaboración Propia. Información obtenida del Observatorio Joven de la Vivienda.

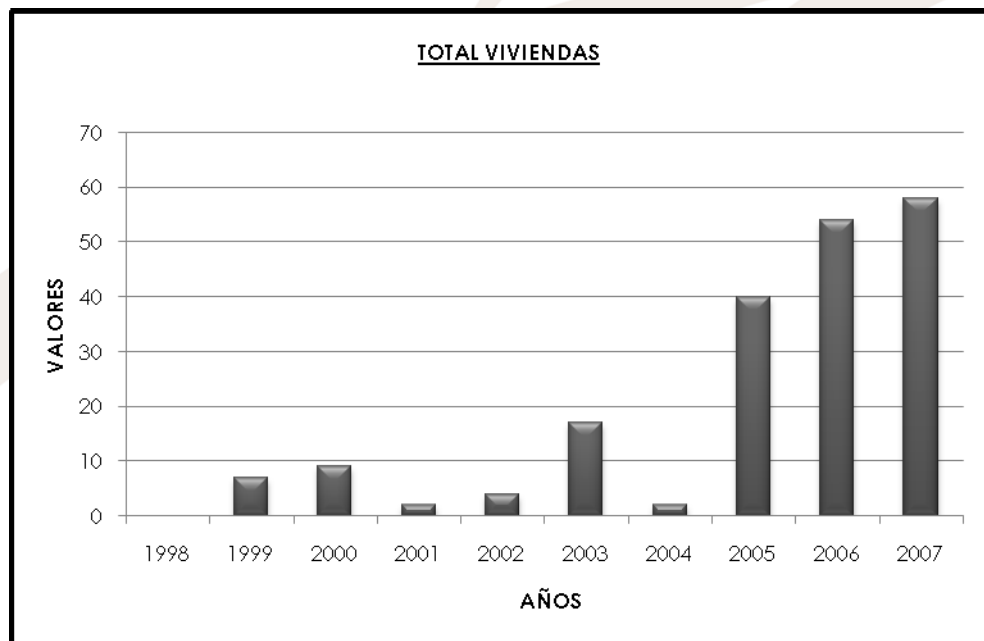
Esta información, tal y como ya se ha indicado, pertenece al ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, pero que se acogen como porcentajes de partida para estimar las necesidades de viviendas de los jóvenes del municipio de Benlloch.

1.1.C.- TRANSPOSICIÓN NÚMERO DE JOVENES A NÚMERO DE HOGARES

Para poder realizar una transposición del número de jóvenes, al número de hogares que estos pueden formar, teniendo en cuenta los porcentajes de emancipación reflejados en el apartado anterior, es necesario primero obtener el Tamaño Medio Familiar (TMF) del

municipio de Benlloch. Este tamaño medio, establece la relación entre el volumen total de habitantes existentes en el municipio, con el número total de hogares existentes en el mismo. Con la finalidad obtener el número total de hogares o viviendas de uso residencial principales de la unidad familiar, se ha consultado la información existente en el I.N.E, correspondiente al censo de población y vivienda del año 2001, así como la información del I.V.E, referente al número de viviendas de uso residencial construidas en los años sucesivos al 2001 hasta el 2006, y el registro de licencias del departamento de urbanismo del Ajuntament de Benlloch para el año 2007. Toda esta información queda expuesta de forma más detallada en el apartado posterior, correspondiente al análisis del comportamiento del mercado residencial de la vivienda.

Considerando la exposición argumentada en el párrafo anterior, para el municipio de Benlloch, se considera un volumen total aproximado para el año 2008, de 566 hogares. Teniendo en cuenta que la población del municipio para el mismo año, asciende a un total de 1.166 habitantes, se obtiene un TMF de 2,06 habitantes por hogar. En el cuadro siguiente se representa la evolución de dicho índice para las últimas décadas.



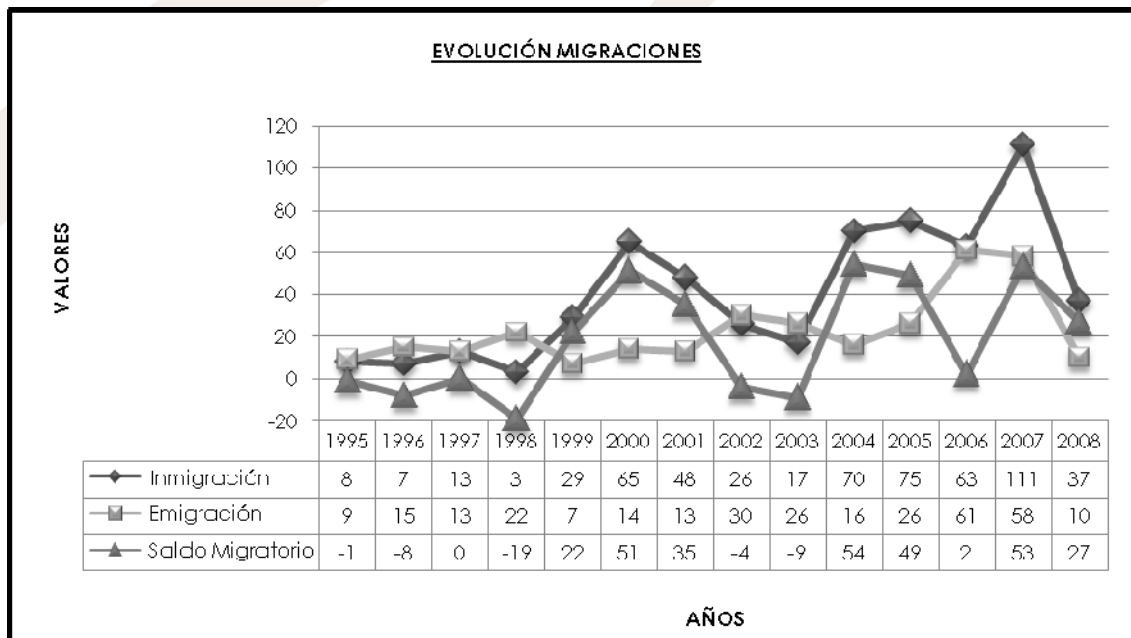
Elaboración Propia.

Una vez conseguido el TMF del municipio para el año 2008, considerando el número total de jóvenes según la estructura poblacional del mismo año (Acogiendo las edades que abarcan entre los 20-34 años de edad, dado que únicamente se dispone de la información para el 2008 por grupos de edad quinquenales), es decir un total de 265 jóvenes, si se aplica la Tasa de Emancipación de la Comunidad Valenciana, se obtiene que el 51,60% de 265, es igual a 137 jóvenes emancipados. Si a estos 137 jóvenes, se les aplica el TMF del municipio, se obtiene un volumen total de hogares formados por jóvenes de 66.

Transposición N° de Jóvenes a N° de Hogares	
N° de Jóvenes Total	265
% de Emancipación	51,60%
N° de Jóvenes Emancipados	137
TMF	2,06
N° de Hogares de Jóvenes	66

1.1.D.- INFORMACIÓN REFERENTE A LA POBLACIÓN INMIGRANTE

Otro factor a tener en cuenta por su gran trascendencia en el crecimiento de la población, es el de las migraciones, donde por los datos obtenidos, se comprueba como entre los años 1999 y 2001, se produce un despegue en el número de inmigraciones, superando en gran medida a las emigraciones. Este despegue sufre una pequeña regresión en el año 2002 y 2003, volviendo a recuperarse, y alcanzando incluso cifras superiores, en los años 2004 y 2005, para más tarde sufrir de nuevo una regresión en 2006. Finalmente, en los años 2007 y 2008, se produce otra vez una recuperación del Saldo, por lo que de la continuidad positiva de este, a pesar de sus oscilaciones, junto con la existencia de un Saldo Natural no muy alto pero no negativo, propiciará un crecimiento constante de la población.



Elaboración Propia.

Ello significa que este municipio ha pasado de un proceso migratorio, en donde los saldos oscilaban dependiendo de los años pero de forma siempre negativa, a un proceso de crecimiento del Saldo Migratorio, más o menos consolidado, igualmente oscilante pero de

forma positiva, produciéndose así un cambio importante en su dinámica de crecimiento. Este cambio en la dinámica de crecimiento, es debido en gran parte a la llegada masiva de inmigración del extranjero, que está recibiendo toda la Comunidad Valenciana.

POBLACIÓN EXTRANJERA POR MUNICIPIOS Y NACIONALIDAD (principales nacionalidades).	
Total Extranjeros	240
Total Europa	152
Total Unión Europea (25)	148
Alemania	0
Francia	2
Italia	0
Reino Unido	5
Bulgaria	26
Rumanía	100
Resto de Europa	4
Rusia	0
Ucrania	4
Total África	65
Marruecos	65
Total América	23
Argentina	0
Bolivia	0
Colombia	9
Ecuador	11
Perú	0
Total Asia	0
China	0
Oceanía	0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2007.

En referencia a la población inmigrante llegada del extranjero, como se puede divisar en la tabla anterior, alrededor del 91% procede de países menos desarrollados, en donde destaca por encima de todos los demás, Rumanía con un 41'67% del total. A parte de este origen, igualmente dentro de los países menos desarrollados, se pueden mencionar países como Marruecos (27,08%), Bulgaria (10,83%) y Ecuador (4'58%). Por otro lado, aunque en menor medida, cabe mencionar también la inmigración recibida de países desarrollados, cuyo efecto de atracción nada tiene que ver con la de los anteriores, ya que en este caso, su llegada es provocada principalmente por una factor turístico y más concretamente climático (gente jubilada en búsqueda de mayor cantidad de horas de sol). Dentro de este segundo grupo, destaca únicamente el Reino Unido (2,08%). Este grupo de población jubilada procedente de países desarrollados, suelen ubicarse en urbanizaciones residenciales de baja densidad, por lo que pasan a demandar un tipo de vivienda muy

específica, aunque para el municipio de Benlloch, y debido a su escaso porcentaje, no es un fenómeno tan significativo.

1.1.E.- TRANSPOSICIÓN NÚMERO DE INMIGRANTES A NÚMERO DE HOGARES:

Al igual que en el caso del grupo de los jóvenes, para llevar a cabo la transposición entre el número de inmigrantes y el número de hogares, se tiene que utilizar el Tamaño Medio Familiar del municipio.

Considerando que dicho TMF, es de 2,06 habitantes por hogar, y el número total de población inmigrante extranjera es de 240, el número de hogares corresponderá a 117.

Transposición N° de Inmigrantes a N° de Hogares	
N° de Inmigrantes extranjeros Totales	240
TMF	2,06
N° de Hogares de Inmigrantes	117

1.1.F.- OTROS COLECTIVOS CON NECESIDADES DE VIVIENDA

Cuando se habla de la reserva de vivienda protegida para otros colectivos, nos referimos a distintos grupos sociales, como pueden ser familias sin vivienda, las personas mayores y discapacitados u otro tipo de personas que necesiten una atención a medio plazo efectiva. Parar establecer el porcentaje que les corresponde a este colectivo, se necesitaría de información actualmente no disponible en este municipio, por lo que por la experiencia adquirida en otros municipios de la Comunidad Valenciana, en los que si se ha llevado a cabo un análisis más exhaustivo de la situación social, dada la información obtenida de la encuesta de población en la que se cuantifica las necesidades de acceso a la vivienda, se considera, que aproximadamente el 1% de los hogares del municipio tienen algún miembro que sufre uno u otro tipo de incapacidad.

En los apartados siguientes, en los que se establezca las necesidades de vivienda protegida para el municipio, se tendrá en cuenta dicho porcentaje, para abarcar a esos otros tipos de colectivos con necesidades de vivienda.

1.2.- PREVISIONES SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL:

Para el establecimiento de las Previsiones del crecimiento de la Población, se analizan inicialmente los valores obtenidos por aplicación de los criterios metodológicos contenidos en la publicación editada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT, sobre **"Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana"**, asumiendo los criterios metodológicos en ella contenidos. A su vez, dicha metodología, se contrasta con la metodología recomendado por el Estudio publicado por el I.N.E. "Técnicas y Ejercicios de Demografía" elaborado por "Julio Vinuesa y Dolores Puga", estableciendo una metodología muy similar a la indicada anteriormente, basada en la aplicación del "Método de los Componentes", pero aplicados a la escala municipal. Básicamente consiste en el análisis y el tratamiento de los datos correspondientes a los distintos componentes que forman la formula que marca la evolución poblacional de cualquier ámbito territorial. En definitiva consiste en tratar la natalidad, la mortalidad y los movimientos migratorios que sufre el municipio, por separado, realizándose dicho análisis mediante la obtención de las correspondientes Tasas de Natalidad, Mortalidad y Migratoria. Con todo este análisis, y según se establece en el actual **"Reglamento de Protección Pública a la Vivienda"**, en el punto 2 del apartado de Indicadores, se establecen las proyecciones de población del municipio.

Según establece el primer estudio mencionado, elaborado por la denominada en su momento COPUT, el valor de partida de sus cálculos corresponden al año 2.001, cuya estimación se establece en el documento de referencia, y cuyos resultados se expresan en el cuadro siguiente:

AÑOS	1.981	1.991	2.001		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	1.073	958	818	832	860
CRECIMIENTO ANUAL			-14	-13	-10
INDICE MEDIO ANUAL			-1,46%	-1,36%	-1,04%

A partir de los valores reflejados, y considerando que la población real en 2.001 ha resultado de **887** habitantes, se aprecia que ninguna de las previsiones calculadas por el estudio mencionado, se ajusta a la realidad demográfica del municipio en el año 2001, ya que ni el escenario más optimista se adapta al desarrollo real. Se detecta, por tanto, una cierta inadecuación en las previsiones expuestas, con su consecuente reducción del volumen poblacional de municipio, cosa que no se ajusta en nada a la dinámica desarrollada, ya

que aún siendo negativa hasta el periodo 2001, no ha sido en el volumen que se proponía en la previsión.

De otra parte, se analizan los valores estimados por el IVE para el periodo 2.006-2.011, ampliando la información a municipios colindantes y a los ámbitos Comarcal, Provincial y de la Comunidad Valenciana.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN A CORTO PLAZO, 2006-2011							
Municipio/ Provincia /Comunidad	Padrón 1999	Padrón 2000	Padrón 2001	Padrón 2004	Padrón 2005	Padrón 2006	Proyección 2011
TORREBLANCA	4.610	4.614	4.834	5.430	5.656	5.884	6384
TORRE ENDOMÉNECH	234	235	230	238	236	248	231
SARRATELLA	92	87	85	91	91	93	103
VALL D'ALBA	1.933	1.948	1.996	2.045	2.103	2.438	2.397
VILANOVA D'ALCOLEA	649	639	666	637	671	671	834
ALCALÁ DE XIVERT	5.456	5.150	5.750	6.449	6.752	7.074	8.418
SIERRA DE ENGARCERÁN	1.072	1.098	1.080	1.073	1.079	1.069	1.100
BENLLOCH	830	829	887	822	1.019	1.107	1.177
COMARCA DE LA PLANA ALTA	191.789	195.810	202.154	226.591	234.887	243.442	291.675
PROVINCIA DE CASTELLO	467.895	474.385	485.173	527.345	543.432	559.761	653.964
COMUNIDAD VALENCIANA	4.066.474	4.120.729	4.202.608	4.543.304	4.692.449	4.806.908	5.481.419

Se comprueba que el crecimiento proyectado para el 2011, muestra un cambio en la dinámica de crecimiento del municipio, pasando a un proceso de aumento de la población.

Habiendo comprobado que los índices calculados para realizar el estudio de las previsiones de la población y la vivienda, según el estudio mencionado, han quedado desfasados con la nueva realidad, tomando como referencia el proceso metodológico desarrollado por ese mismo estudio, se han calculado índices nuevos, para las previsiones de población del presente Plan General. El año de partida de las previsiones, se situará en el último año del que disponemos de información fiable, es decir, del año 2008.

Dichas previsiones, tal y como está estipulado, deberán proyectarse como mínimo, a un horizonte de 10 años vista, por lo que las previsiones establecidas recientemente por el IVE para el 2011 no alcanzan el mínimo estipulado, debiendo ampliarse. En el presente estudio, teniendo en cuenta el período de tramitación por el que tiene que pasar este Plan hasta su aprobación, así como el posterior proceso de revisión del Plan pasados los 10 años de su entrada en vigor, y con el fin de prevenir los futuros escenarios lo más adecuadamente posible, se establecerán como años horizonte el 2018 y el 2023.

PREVISIONES PARA EL 2.016 Y 2.021

Una vez calculados los nuevos índices, aplicándoles los correspondientes valores de ponderación, se han obtenido para el municipio de Benlloch, los siguientes escenarios de previsión:

AÑOS	1991	2008	2018		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	904	1.166	1429	1463	1573
CRECIMIENTO ANUAL			26	30	41
ÍNDICE DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			2,25%	2,55%	3,49%

AÑOS	1991	2008	2023		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	904	1.166	1560	1611	1776
CRECIMIENTO ANUAL			26	30	41
ÍNDICE DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			2,25%	2,55%	3,49%

Los valores obtenidos tienen una significación orientativa, entendiendo que su validez resulta tan sólo probable si se mantienen las condiciones socio-económico-urbanísticas actuales. Ello significa que los componentes variables sobre los que se fundamentan los cálculos podrían modificarse en el tiempo, pudiendo alterarse por la interacción de otras cuestiones no previstas y que se analizan a continuación:

1. Observando la pirámide de la población, se puede ver como los grupos de edad de menor volumen, son los que se encuentran situados en la base de la pirámide, y tal como ya se ha comentado, con un porcentaje inferior al de la media de la Provincia de Castellón. A partir de esto, se puede deducir una cierta tendencia a la baja del volumen poblacional, teniendo en cuenta únicamente los componentes del crecimiento vegetativo de la población, a pesar de que en el último año, dicho crecimiento ha resultado ser ni positivo, ni negativa, es decir, cero.
2. Actualmente, la edad media de las madres asciende a los 30 años, siendo el porcentaje de embarazos entre los 30-34 años del 40,69%, en tanto que tan sólo el 2,67% tiene menos de 20 años; por lo que en la década de estimación se prevé un crecimiento mayor en los primeros años, pudiendo descender progresivamente en los años siguientes.
3. Este descenso poblacional en base a las tasas de posible fecundidad, probablemente será compensado de manera sobrada por el incremento migratorio, pues si bien en el 2.001 la población extranjera suponía un 5,69%

de los residentes, dentro de lo que es la escala nacional, y teniendo en cuenta que la Comunidad Valenciana es una de las de mayor flujo receptor, ya que para el 2.010, se estima por el INE (Instituto Nacional de Estadística) que dicha tasa estará entorno al 12%. Además, si se considera que la edad media de los extranjeros residentes es 10 años inferior a la española y la tasa global de fecundidad de los inmigrantes es casi el doble de la nacional, el incremento poblacional producido por el factor migratorio resulta muy superior al estimado en los cálculos para la década 1.981-1.991.

4. Otros factores a considerar en el estudio del crecimiento, corresponden a valores de difícil estimación, que hacen referencia a la oferta de suelo o las condiciones socioeconómicas de la población. La mayor oferta de suelo, y especialmente si no resulta excesivamente oneroso, provoca con celeridad la creación de múltiples promociones con ampliación de la oferta de viviendas, lo que genera su adquisición por ciudadanos de municipios colindantes (especialmente de municipios con precios más elevados, como puede ser el caso de Torreblanca), incrementando el crecimiento.
5. Las condiciones económicas de los intereses hipotecarios, aún cuando todavía son ligeramente ventajosas en la actualidad (aunque ya se observa una dinámica al alza), podrán sufrir fluctuaciones de mercado, debiendo razonablemente cubrir el ciclo económico en el transcurso de los diez-quince años, aún cuando ello resulta difícil de prever con precisión.
6. La generación de suelo apto para la edificación que posibilite la instalación de Empresas, comporta un incremento a medio plazo de puestos de trabajo, y si ello se complementa con la creación de viviendas de valores asequibles (fomento de la V.P.O.), puede provocar un aumento notable en el censo de residentes.

El resultado de la interacción de las cuestiones planteadas, y de algunas otras no relatadas, pueden producir alteraciones importantes en las previsiones; no obstante y dada la dificultad de su precisión analítica, resulta recomendable mantener inicialmente como valores de previsión de crecimiento, los obtenidos por el método expuesto, reconsiderando la situación tras el análisis del siguiente apartado relativo a la evolución del crecimiento de la vivienda.

1.3.- CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

En el municipio de Benlloch, las condiciones económicas y sociales, al igual que ocurre en la descripción de las condiciones de población y de la vivienda, se encuentran directamente influenciadas por la dinámica evolutiva del área metropolitana de la ciudad de Castelló de la Plana.

En lo referente a los niveles de Paro, indicar que la localidad se encuentra en una situación bastante positiva, ya que el porcentaje de Paro registrado con respecto a la población total, según se observa en la tabla siguiente, es inferior a la del resto de municipios de su entorno, con excepción del municipio de Sierra Engarcerán. Por otro lado, si se considera la tasa de Paro, según la población activa, la posición del municipio de Benlloch, resulta igualmente favorable, ya que si se exceptúa al municipio de Vall d'Alba, presenta unos valores muy inferiores en comparación con el resto de municipios analizados.

MUNICIPIO	Anuario Económico de "La Caixa 2007"	
	Paro registrado en % s/población total 2006	% Paro s/pob. act.
TORREBLANCA	2,4	7,8
VALL D'ALBA	1,9	5
ALCALÁ DE XIVERT	1,8	7
SIERRA DE ENGARCERÁN	1	9,1
BENLLOCH	1,4	6,5

Por otro lado, haciendo referencia al tipo de actividades que se desarrollan en cada sector, mencionar que en el sector industrial, destaca notablemente la industria manufacturera, seguida muy de lejos por la industria de transformación de metales y de mecanismos de precisión (información Obtenida del "Anuario Económico de La Caixa 2007"). Si se compara con otros municipios, se observa una cierta inadecuación en su diversificación industrial, ya que en los municipios vecinos, presentan un sector industrial con otro tipo de actividades. A continuación se muestra una tabla con la información comentada, y donde se ve claramente la diferencia.

Municipios	Energía y Agua	Extracción y Transformación. Min.energías y derivados	Industrias de Transformación de metales. Mecánica de Precisión.	Industrias Manufactureras	Variación Actividades Industriales 2001-2006 (%)
TORREBLANCA	0	3	5	12	16,9
VALL D'ALBA	2	8	8	12	15,4
ALCALÁ DE XIVERT	1	6	9	23	28,2
SIERRA DE ENGARCERÁN	1	2	2	7	24,1
BENLLOCH	0	0	1	7	7,4

Fuente: "Anuario Económico de España 2007". La Caixa.

Igualmente, según aparece en la tabla anterior, la Variación de las Actividades Industriales entre el 2001 y el 2006, presenta para el municipio de Benlloch, el porcentaje de variación más bajo, quedando muy por debajo de municipios como Sierra de Engarcerán, de similares volúmenes poblacionales.

Caso aparte del resto de la actividad industrial, destaca con unos porcentajes muy elevados, la actividad relacionada con el sector de la construcción. Su volumen total, respecto del conjunto de las actividades consideradas como industriales, prácticamente les triplica, clara evidencia de la importancia del sector en el municipio. Dichos volúmenes, son similares en la mayoría de poblaciones consideradas en la comparativa, existiendo únicamente el municipio de la Vall d'Alba, donde el volumen de actividad industrial y la construcción por separado, presentan los mismos niveles. En la tabla siguiente quedan representados los datos comentados.

Municipios	Actividades Industriales; Industria	Actividades Industriales; Construcción
TORREBLANCA	20	63
VALL D'ALBA	30	30
ALCALÁ DE XIVERT	39	152
SIERRA DE ENGARCERÁN	12	24
BENLLOCH	8	21

Del sector primario, comentar que en la agricultura se caracteriza por disponer de una gran cantidad de superficie de frutales, basado mayoritariamente en el cultivo de regadío, pero seguido de cerca por un importante volumen de cultivos de secano, destacando los cultivos de olivar y de herbáceos. No hay que olvidarse de la existencia de cultivos como la vid, recuperada en los últimos años, o el almendro. Por otro lado, la ganadería es igualmente una actividad muy arraigada y fundamental dentro del sector primario, existiendo un total

de 5.497 unidades de ganado, donde destacan las unidades de cerdo (4.438 unidades). Su repercusión en cuanto al nivel de contratación, es importante, sobre todo si tenemos en cuenta que para el último trimestre del 2007, la agricultura, es el sector de actividad que mayor volumen de contratación registró (I.V.E,2007). A continuación se muestra un cuadro donde se muestra la distribución de la superficie ocupada por los distintos tipos de cultivos, así como la distribución de las unidades de ganado existentes.

Año	Frutales solos o asociados	Herbáceos solos o asociados	Olivar sólo o asociado	Otros cultivos	Viña sola o asociada
1999	1314	347	389	26	26

Fuente; Instituto Valenciano de Estadística, IVE.

Año	Aves	Bovino	Cabrano	Cerdos	Conejas madres	Equinos	Ovino	Unidades ganaderas
1999	84	0	137	4438	0	3	834	5497

Fuente; Instituto Valenciano de Estadística, IVE.

Para terminar, decir que el sector servicios no es tan representativo como en otros municipios, dado el importante volumen de los otros sectores, sobre todo del agrícola. A pesar de esto, este sector es el segundo que mayores niveles de contratación registrada, quedando por detrás del mencionado sector primario. A parte de esto, en lo referente a las actividades ligadas al sector servicios, Benlloch es un municipio que presenta una gran dependencia de la capital comarcal y Provincial, Castelló de la Plana, así como también de otras ciudades vecinas de mayores niveles poblacionales.

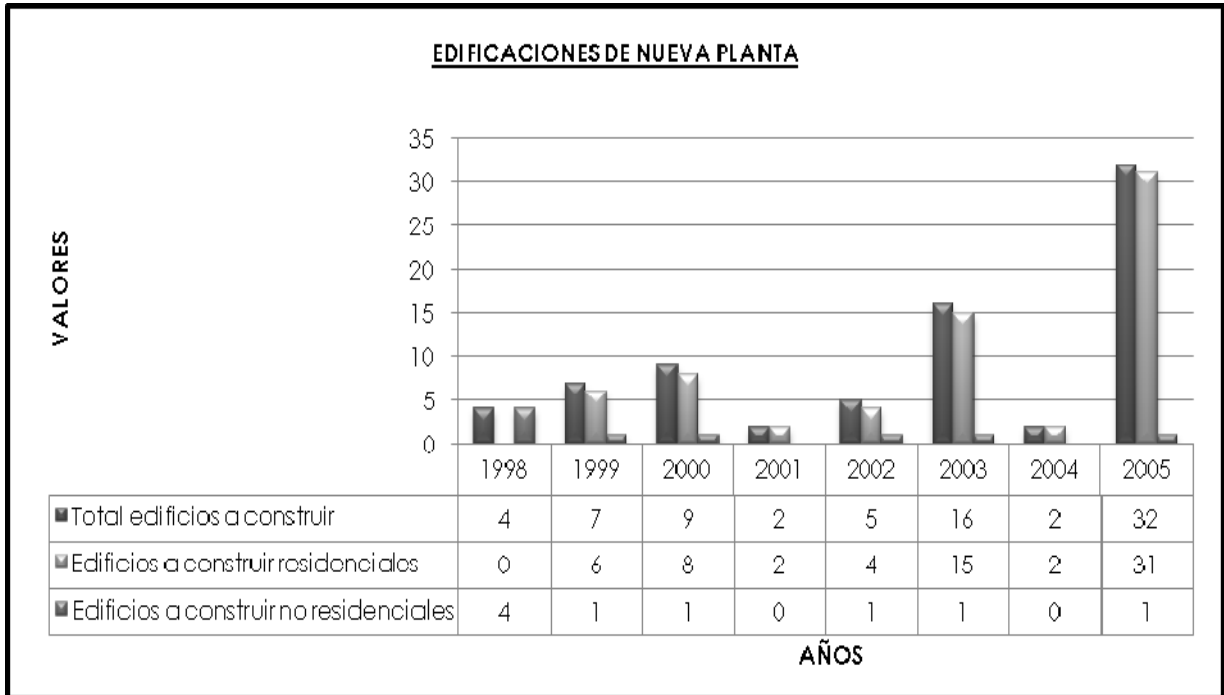
1.4.- ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL DE LA VIVIENDA

Establecidas las previsiones sobre el crecimiento de la población, se requiere el análisis de la evolución del mercado residencial de la vivienda. A tal efecto se incorporan una serie de datos facilitados por el registro de urbanismo del "Ajuntament de Benlloch", el I.V.E y el I.N.E, referentes a las edificaciones de nueva planta a construir, licencias concedidas por tipo de obra y características de ocupación de las viviendas, al objeto de obtener una visión objetiva que permita establecer las previsiones de crecimiento en materia de viviendas y ocupación del territorio.

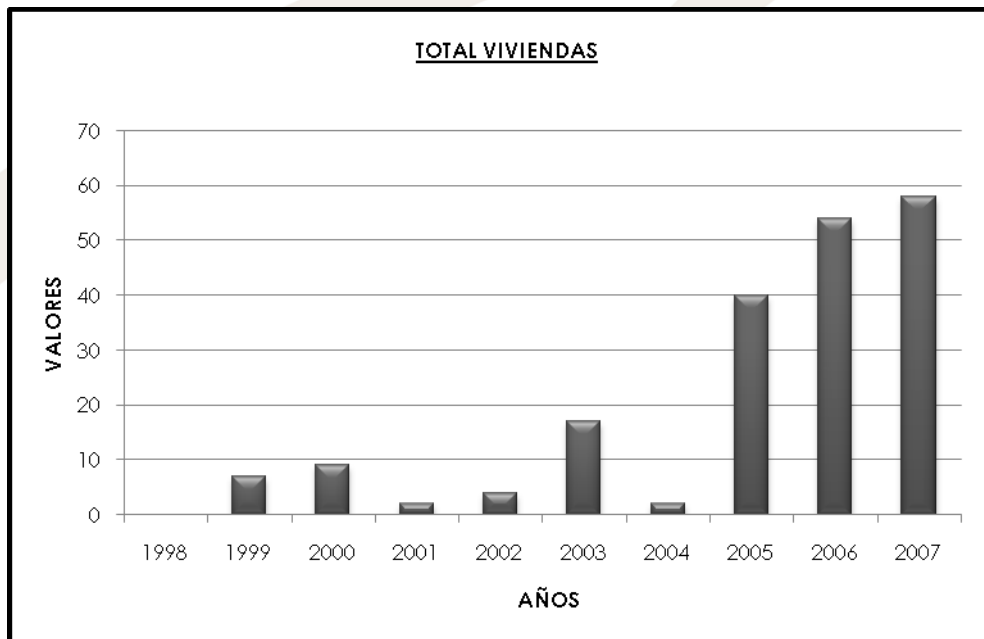
LICENCIAS CONCEDIDAS

EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA				
AÑO	Total edificios a construir	Edificios a construir residenciales	Edificios a construir no residenciales	Total viviendas
1996	---	---	---	---
1997	---	---	---	---
1998	4	0	4	0
1999	7	6	1	7
2000	9	8	1	9
2001	2	2	0	2
2002	5	4	1	4
2003	16	15	1	17
2004	2	2	0	2
2005	32	31	1	40
2006	---	---	---	54
2007	---	---	---	58

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (1998-2005) y Registro de Urbanismo del Excl. Ajuntament de Benlloch (2006-2007).



Elaboración Propia.



Elaboración Propia.

Como muestran los resultados representados en las tablas, la construcción de viviendas se ha visto aumentada en los últimos años, principalmente a partir del 2005, alcanzando un máximo de 58 viviendas construidas para el año 2007. La media obtenida en los últimos cuatro años es 34 de viviendas construidas.

EVOLUCIÓN DE LA FORMACIÓN DE VIVIENDAS Y HOGARES		
AÑO	Formación de Hogares	Edificios destinados a Viviendas
2001	357	618
2000	340	606
1999	327	601
1998	312	593
1997	298	588
1996	290	584
1991-1995	282	580
1981-1990	256	561
Antes de 1981	188	481

Se comprueba que en los últimos 5 años se produce un aumento en la dinámica de construcción de viviendas, en relación con el quinquenio anterior, y cuya estabilización deberá comprobarse en los años siguientes.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS		
VIVIENDAS	UNIDADES	%
TOTAL VIVIENDAS	637	100,00%
VIVIENDAS PRINCIPALES	357	56,04%
VIVIENDAS SECUNDARIAS	121	19,00%
VIVIENDAS VACIAS	159	24,96%
OTRO TIPO DE VIVIENDAS	0	0,00%
EDIFICIOS	628	98,59%
LOCALES	26	4,08%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2.001).

Otra información importante a valorar en el análisis del mercado de la vivienda, es la relacionada con la evolución de los precios de las mismas, diferenciando entre los precios de la vivienda de renta libre y las viviendas protegidas. Según la información facilitada por el "Observatori Valencià de l'Habitatge", en su sistema de indicadores, no existe información específica relacionada con el municipio de Benlloch, debido fundamentalmente a su dimensión poblacional. A pesar de esto, se puede consultar información global referente a la Provincia de Castellón, sobre todo en lo referente al precio de la vivienda protegida, así como la información del municipio de Castellón de la Plana, que actúa como capital Comarcal y Provincial. Estos valores, representados en la tabla siguiente, sobre todo si hablamos de los precio de renta libre, tendrán un carácter orientativo, teniendo en cuenta el valor al alza de los precios en relación con la ciudad de Castellón de la Plana y sus municipios de alrededor.

	Provincia de Castellón	Castelló de la Plana	Castelló de la Plana
	Viviendas Protegidas €/m ²	Viviendas Libre Nueva €/m ²	Viviendas Libre Usada €/m ²
2004 - 1T	847,1	-----	-----
2004 - 2T	895,4	-----	-----
2004 - 3T	901,1	-----	-----
2004 - 4T	914,3	-----	-----
2005 - 1T	946,5	1.749,20	1.372,20
2005 - 2T	944,2	1.808,50	1.472
2005 - 3T	955,5	1.744	1.463,70
2005 - 4T	971,4	1.732,80	1.547,40
2006 - 1T	953,9	1.385	1.522,60
2006 - 2T	987,9	1.811,50	1.621,80
2006 - 3T	993,3	1.860,50	1.589,80
2006 - 4T	1.006,70	1.899,20	1.608,50
2007 - 1T	1.036,90	2.131,50	1.671,90
2007 - 2T	1.032,50	2.159,40	1.677,80
2007 - 3T	1.029,90	2.339,30	1.691,60
2007 - 4T	1.059,10	2.079,60	1.792,40
2008 - 1T	1.077,40	2.056,40	1.741,60

Fuente: Observatori Valencià de l'Habitatge.

Como se puede ver en la tabla anterior, el precio de la vivienda pública, a diferencia del de la vivienda libre nueva, ha experimentado una evolución creciente más o menor constante. El precio de la vivienda libre nueva, tuvo un gran crecimiento alcanzando su tope en el 3º trimestre de 2007, para luego empezar a descender poco a poco, hasta instaurarse en valores para el 2008 inferiores a los del 2007. Esto es una evidencia de la situación actual del mercado de la vivienda, donde la oferta es más grande que la demanda, con lo que se ha provocado el descenso del precio de ese tipo de viviendas. Este descenso es debido principalmente, al aumento de los intereses hipotecarios, que han provocado unas condiciones financieras desfavorables. Las viviendas libres usadas, todavía no muestran una situación de cambio tan clara, ya que el descenso de precios de las nuevas, todavía no ha provocado su descenso, quedando reducida la diferencia entre ambas a valores de los más bajos de la serie representada. En valores siguientes, seguramente, la inercia de las viviendas nuevas libres, influya sobre las usadas, provocando igualmente su descenso.

1.5.- PREVISIONES GLOBALES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Para el cálculo de las previsiones globales de las necesidades de vivienda, se opera de forma análoga a lo realizado para la Población. Se toman como referencia la metodología contenida en las "Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana" realizadas a partir del censo de 1.991 por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT. Al igual que en los apartados anteriores, también se tienen en cuenta los criterios establecidos en el "Reglamento de Protección Pública a la Vivienda". A partir de las previsiones de población, se estiman las previsiones para las necesidades globales de vivienda, tomando como valor de partida el correspondiente al 2008.

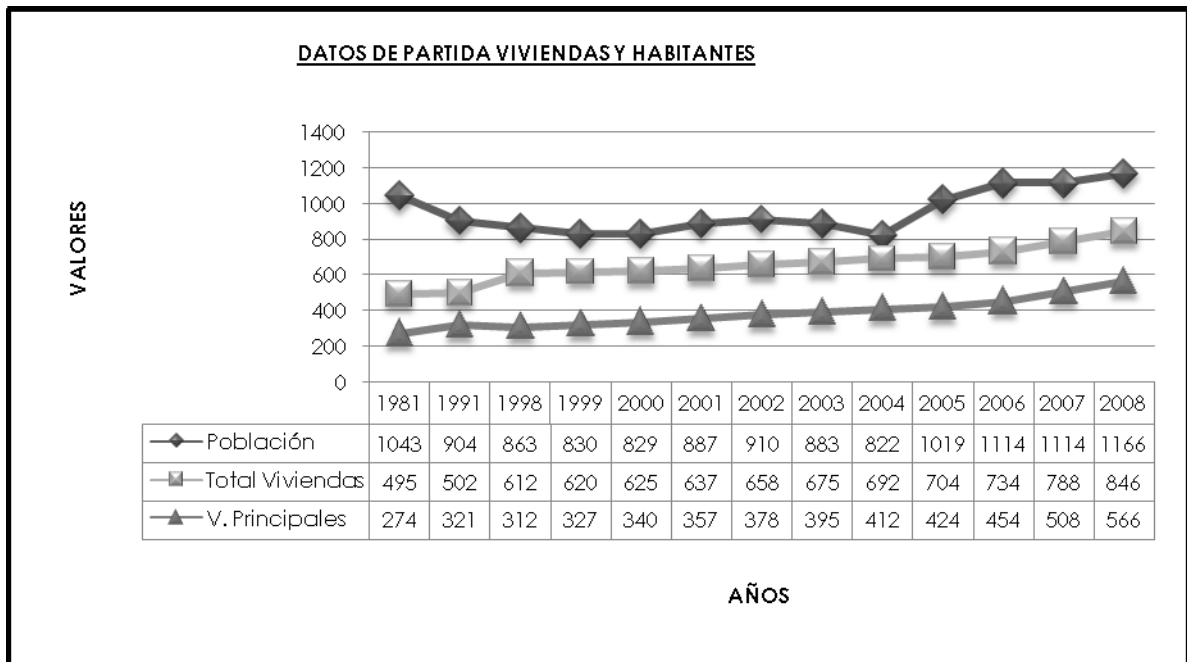
ANÁLISIS DE LAS PREVISIONES PARA EL 2001 SEGÚN EL ESTUDIO DE LA COPUT

A continuación se muestra el cuadro resumen en el que aparecen los cálculos elaborados en el estudio ya mencionado:

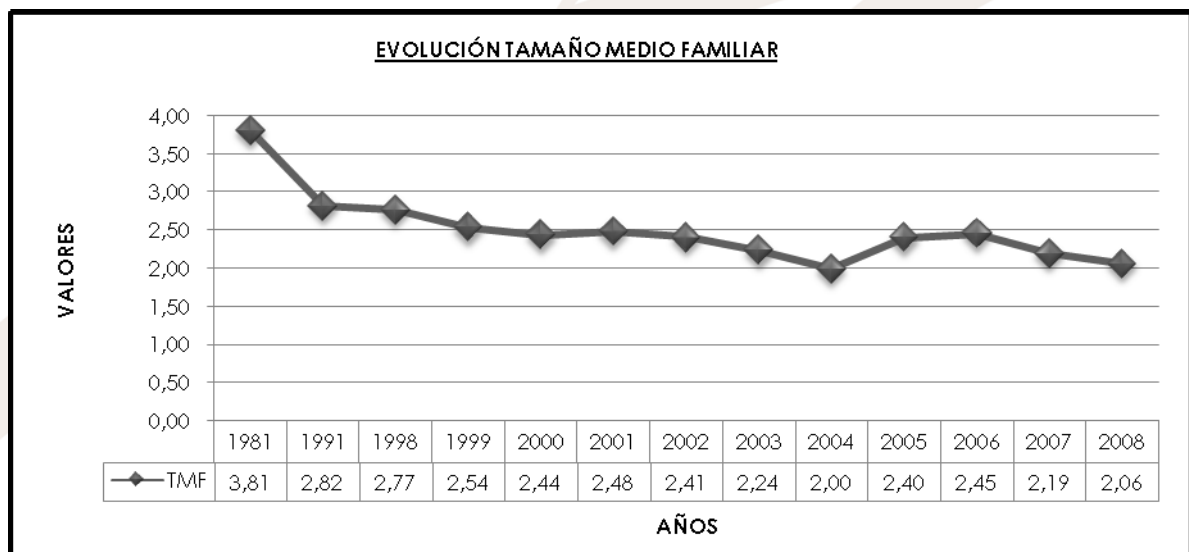
AÑOS	1.981	1.991	2.001		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
VIVIENDAS	616	502	502	502	502
C1.- CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO			-5	-5	-4
C2.- ESTRUCTURA FAMILIAR			0	1	1
C3.- SEGUNDA RESIDENCIA			-3	-3	-3
C.4.- RIGIDEZ DEL MERCADO			-2	-2	-1
TOTAL INERCIAL			-10	-9	-7
C.5 MODELO TERRITORIAL			0	0	0

A partir de los valores reflejados, y considerando los valores reales para el año 2.001, tal y como ocurrió en las previsiones de población (ya que se encuentran directamente relacionadas), se aprecia un considerable desfase, que alcanza un total de 232 viviendas de menos para el escenario proyectado más optimista.

Teniendo en cuenta todos estos cambios, siguiendo el mismo proceso metodológico desarrollado por el estudio de referencia, se han calculado las nuevas previsiones de viviendas adaptadas a la actualidad. A continuación se muestran los cuadros que representan la información necesaria para la realización de esos cálculos.



Elaboración Propia.



Elaboración Propia.

REFERENCIAS	MUNICIPIO DE BENLLOCH	%	COMARCA DE LA PLANA ALTA	%	PROVINCIA CASTELLÓN	%	COMUNIDAD AUTÓNOMA
SUPERFICIE (Km2)	43,50	4,54%	957,3	14,44%	6.631,70	28,52%	23.253,30
POBLACIÓN (1)	1.107	0,45%	243.442	43,49%	559.761	11,64%	4.806.908
VIVIENDAS (2)	637,00	0,49%	129.852	39,86%	325.782	12,78%	2.548.611

(1).- Datos referidos al año 2006

(2).- Valores homogéneos referidos al año 2001

Factores o componentes variables constitutivas del proceso de evaluación del número de viviendas, según la metodología utilizada:

1. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO (C1).- Resulta el factor de mayor incidencia en el cómputo de las necesidades de viviendas, ya que su volumen está directamente relacionado con el crecimiento previsto para la población.
2. COMPONENTE DE VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR (C2).- El tamaño medio familiar (TMF) se obtiene extrapolando los coeficientes de los últimos años censales, siendo para Benlloch en 1.991 de 2,82, en tanto que para el 2.008 es de 2,06. Este valor probablemente disminuirá a lo largo del periodo de estimación, debido fundamentalmente al aumento de los hogares en relación con las familias, generado por la evolución de las nuevas formas de vida, la proliferación del número de familias monoparentales, el aumento de la esperanza media de vida, los deseos de emancipación de los jóvenes y el crecimiento de los hogares unipersonales (entre otros).
3. COMPONENTE DE SEGUNDA RESIDENCIA (C3).- En el municipio de Benlloch, la segunda residencia no es un componente tan determinante como puede ser en otros municipios (sobre todo si son costeros). A pesar de esto, los porcentajes de viviendas secundarias no son nada despreciables, ya que llegan a alcanzar valores cercanos al 19%, por lo que también se deberá tener muy en cuenta su posible evolución.
4. COMPONENTE DE CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DEL MERCADO (C4).- El valor establecido para el municipio de Benlloch es del 25% de viviendas desocupadas en relación con las viviendas totales. Esto indica, que su importancia respecto del total es significativa, por lo que deberá ser tenida igualmente muy en cuenta.
5. COMPONENTE DE MODELO TERRITORIAL (C5).- Constituye el factor de mayor incertidumbre en cuanto a la aplicación de criterios objetivos de su cuantificación. En la estimación inicial no se aplica valor de incremento alguno, dejando su cuantificación como valor resultante de la adaptación del modelo territorial que se determina y de las estrategias que se proponen.

PREVISIONES PARA EL 2.018-2.023

Las previsiones que se establecen para el 2.018-2023, se calculan considerando de los índices de crecimiento que se han expuesto, y cuyos resultados se reflejan en los siguientes cuadros:

AÑOS	1.991	2.008	2.018		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	904	1.166	1.429	1.463	1.573
Nº de Viviendas	502	846	1.046	1.069	1.094
Anuales	C.1- CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO		14	15	15
	C.2- ESTRUCTURA FAMILIAR		0	1	3
	C.3- SEGUNDA RESIDENCIA		3	3	3
	C.4- RIGIDEZ DEL MERCADO		3	3	3
	TOTAL INERCIAL		20	22	25
	C.5- MODELO TERRITORIAL		0	0	0
ÍNDICE DE CRECIMIENTO ANUAL			2,36%	2,64%	2,93%

AÑOS	1.991	2.008	2.023		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	904	1.166	1.560	1.611	1.776
Nº de Viviendas	502	846	1.142	1.186	1.207
Anuales	C.1- CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO		15	15	15
	C.2- ESTRUCTURA FAMILIAR		0	2	3
	C.3- SEGUNDA RESIDENCIA		3	3	3
	C.4- RIGIDEZ DEL MERCADO		2	3	3
	TOTAL INERCIAL		20	23	24
	C.5- MODELO TERRITORIAL		0	0	0
ÍNDICE DE CRECIMIENTO ANUAL			2,33%	2,68%	2,84%

El valor medio resultante de ocupación resultaría ser de 1,35 habitantes/vivienda, considerando, además de los valores de la estructura familiar, el porcentaje de viviendas de segunda residencia y el de desocupadas.

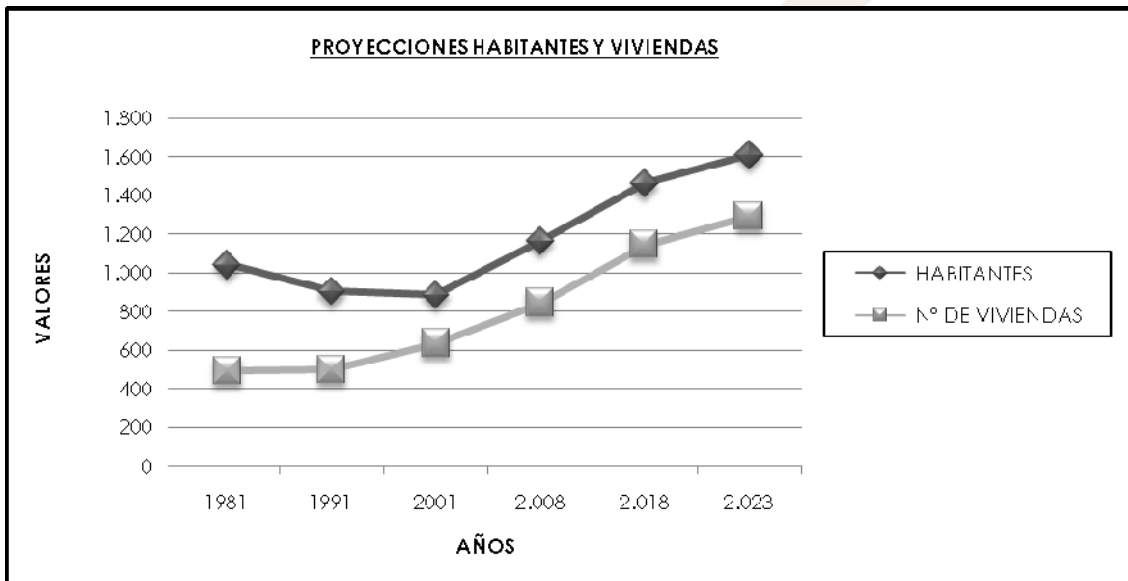
Si se tiene en cuenta la evolución real experimentada en la construcción de viviendas, en el período que abarca los últimos cinco años, se obtiene un valor medio anual de 34 viviendas construidas. A partir de esta evolución, se ve como en la previsión de viviendas para 10 años vista, es el escenario optimista se acerca a esos valores. Del mismo modo, en la previsión a 15 años vista, es igualmente el escenario optimista el que más se aproxima.

Con esta consideración, valorando que en los años próximos, esa evolución en la construcción de viviendas, tendrá cierta inercia al decrecimiento (considerando el proceso que se está iniciando en el sector de la construcción), se cree conveniente ajustar las previsiones elaboradas hacia esa posible nueva inercia.

El ajuste en este caso, corresponderá en calcular un coeficiente corrector, que ajuste las previsiones elaboradas, con el volumen de viviendas construidas en los últimos años. Este ajuste, deriva en que para la previsión a 10 años y 15 años vista, se corrija la estimación hasta un total de **30** viviendas necesarias por año.

En el cuadro siguiente, se incluyen los valores obtenidos mediante la aplicación de los criterios establecido a partir del ajuste, derivado de la ocupación real, para las previsiones horizonte de 10 y 15 años:

PROYECCIONES			
AÑO	2.008	2.018	2.023
HABITANTES	1.166	1.463	1.611
% CRECIMIENTO ANUAL HABITANTES		2,55%	2,55%
Nº DE VIVIENDAS	846	1.146	1.296
CRECIMIENTO VIVIENDAS		300	150
Nº HABITANTES/VIV.		1,28	1,24



Elaboración Propia.

1.5.- PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Teniendo en cuenta las previsiones de viviendas para los años horizonte, en este apartado, se va a determinar qué cantidad de viviendas protegidas se debería desarrollar (dentro del número de viviendas de las previsiones), para cubrir las necesidades del municipio. A partir de estos cálculos, se establecerá en el Plan General, la superficie de suelo que estará reservado exclusivamente para la edificación de este tipo de viviendas.

Para establecer la previsión de viviendas necesarias, se ha tenido en cuenta las consideraciones establecidas en el "Reglamento de Protección Pública a la Vivienda", elaborado por la "Conselleria de Territori i Habitatge". Además, también se ha consultado el "Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008-2011", así como al volumen proyectado de personas jóvenes (edades entre 20-35 para la población ya residente en el municipio, y igualmente para la población inmigrante, normalmente las edades más importantes por lo que al acceso de la primera vivienda se refiere). Por supuesto, también se han considerado las previsiones de crecimiento de población, establecidas para los años horizonte, y el nivel de renta familiar disponible por habitante. A continuación se muestra el cuadro resumen de los cálculos elaborados:

VPO	Edades 20-34	Edades 20-34
	Pobl. Residente 2023	Pobl. Inmigrante 2023
Volumen	126	324
Tamaño Medio Familiar 2023	1,98	
Viviendas necesarias	64	163
20% Viv. necesarias	13	33
Viviendas Protegidas Necesarias Totales	45	
VPO Anual	3	

De los resultados obtenidos en la tabla expuesta, indicar, que se utiliza el número de habitantes proyectados para la previsión del 2023, que se encuentran entre los 20 y los 34 años de edad, poniéndolos en relación con el Tamaño Medio Familiar hipotético proyectado, con lo que se obtiene el conjunto de viviendas necesarias para albergar a ese grupo de población. A continuación, y dado que el municipio de Benlloch es inferior a 5.000 habitantes, y por lo tanto, no le corresponde elaborar la encuesta de población (Según el Anexo I del "Reglamento de Protección Pública a la Vivienda"), no se dispone de un porcentaje adaptado a la opinión pública del municipio, en cuanto a la gente que estaría dispuesta a acceder a una vivienda de protección pública, por lo que teniendo en cuenta las condiciones socio-económicas del municipio, así como las situación actual, respecto a la

onerosidad de la vivienda libre, como por la actual situación hipotecaria y financiera, se considera que el 20% de los vecinos de Benlloch del grupo de edad considerado estaría dispuesto a acceder a una vivienda de protección pública. Con este 20%, se obtiene el Total de viviendas de protección públicas necesarias para el municipio de Benlloch.

En los cálculos expuestos, se estima una necesidad de viviendas protegidas de **45**, que aproximadamente sería de **3** al año. Por lo que manteniendo este volumen en el tiempo, para los años horizonte, las necesidades de viviendas serían de 30 para la previsión del 2018, y de 45 para la del 2023. Estos cálculos nos indican que el porcentaje de viviendas protegidas, del total de viviendas necesarias (donde se incluyen las de residencia habitual, las secundarias y las vacías o desocupadas) establecido por el estudio, es aproximadamente el **10,2 %** del total de las viviendas.

A parte de este porcentaje, se considera necesario establecer una reserva de vivienda protegida para otros colectivos, como pueden ser las personas mayores, discapacitados u otro tipo de personas que necesiten una atención a medio plazo efectiva. Para establecer el porcentaje que les corresponde a este colectivo, se necesitaría de información actualmente no disponible en este municipio, por lo que por la experiencia adquirida en otros municipios de similares características, con el establecimiento del **1%**, se considera de partida como suficiente.

En definitiva, teniendo en cuenta los dos porcentajes estimados, se considera necesario establecer en total un **11,2%** de las vivienda totales necesarias, para viviendas de protección pública.

Cabe considerar que la Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por el que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, establece "El objetivo que se pretende es evitar la existencia de suelos reservados a vivienda con protección pública pero sobre los cuales no se ejecutan las viviendas previstas dadas la falta de demanda o la falta de idoneidad del suelo propuesto para tal fin."

En este sentido dispone "se establecen unos indicadores sobre demanda de vivienda con protección pública, posibilitando en consecuencia, tanto en función del número de habitantes del municipio como de los previstos por el planeamiento, un sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda como la referencia para determinar las necesarias reservas de edificabilidad residencial de viviendas de protección pública, en un determinado marco temporal, permitiendo la obtención de la edificabilidad suficiente y, lo que es más importante, realizable al constatar una demanda contrastada, de acuerdo a lo establecido por el artículo 7 del citado Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo."

Cabe por lo tanto aplicar el artículo 4 que establece:

“La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calculará atendiendo a los siguientes criterios:

1. En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 Ppt]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Pp.: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.”

Para el supuesto del Plan General de Benlloch, supone:

$$R = ITD \times (P + 2 Ppt)$$

Siendo:

Área de Estudio 1: ITD = 1'276 m² techo protegido/habitante

Población del municipio del último padrón actualizado: P = 1.166 habitantes

Población Total del Municipio prevista por el Plan General: Ppt = 3.840 habitantes.

Luego la necesidad de superficie destinada a vivienda protegida supone:

$R = 1'276 \times (1.166 + 2 \times 3.840) = 11.287'53 \text{ m}^2$ techo destinado a uso de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

Si comparamos dicha superficie con la prevista en los suelos urbanizables, que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, se dispone de un total de 72.971'68 m²t de uso residencial, lo que supone asignar un porcentaje medio destinado a vivienda protegida del orden de:

$$11.287'53 \text{ m}^2 \text{ VP} / 72.971'68 \text{ m}^2 \text{t} = \mathbf{15'47 \%}$$

Este valor medio se distribuirá entre las distintas unidades de ejecución en un 8 %, del suelo vacante, y entre los distintos sectores de suelo urbanizable residencial del orden del 15 %, con lo que el cómputo total superará el mínimo exigido.

La determinación de las cantidades de vivienda protegida a asignar a cada zona son:

La determinación de las cantidades de vivienda protegida a asignar a cada zona son:

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		NÚMERO		COEF.	EDIF	NÚM.VIV
	DELIMITADA	m ² t	RESIDENCIAL	VIV.	HAB.	VPO.	m ² t	VPO.
U.E. 1	6.695,64	1.264,88	1.209,43	8	16	8%	96,75	1
U.E. 2	2.912,18	3.867,06	2.401,50	24	50	8%	192,12	2
U.E. 3	3.961,37	5.417,43	3.513,78	35	73	8%	281,10	3
U.E. 4	2.817,03	3.151,57	1.729,25	17	35	8%	138,34	1
U.E. 5	2.311,12	300,63	285,60	2	4	0%	0,00	0
U.E. 6B	2.539,34	2.936,81	1.563,73	15	31	8%	125,10	1
U.E. 7	3.187,65	5.726,81	3.693,27	36	75	8%	295,46	3
U.E. 8	13.983,18	22.429,16	14.359,79	143	300	8%	1.148,78	11
U.E. 9	4.076,23	809,59	271,07	2	4	0%	0,00	0
U.E. 10	7.532,99	10.312,96	6.444,15	64	134	8%	515,53	5
U.E. 11	7.090,10	8.681,71	5.488,12	54	113	8%	439,05	4
U.E. 12	14.492,97	9.166,02	4.894,71	48	100	8%	391,58	4
U.E. 13	18.005,54	17.748,79	11.151,09	111	233	8%	892,09	9
TOTAL U.E.	89.605,34	91.813,10	57.005'50	559	1.168	8%	4.420,12	44
SECTOR R-1	47.889,69	28.733,81	6.626,03	191	401	15%	2.873,38	29
SECTOR R-2	57.164,70	34.298,82	6.626,03	228	478	15%	3.429,88	34
PRI.1	16.565,08	9.939,05	6.626,03	66	138	15%	993,90	10
	121.619,47	72.971,68	48.647'79	485	1.017	15%	7.297,17	73
TOTAL SUELO URBANO - URBANIZABLE	221.224,81	164.784,78	105.653,29	1.044	2.185		11.717,29	117

Lo que supone una superficie de 11.717,29 m³ t superior a la necesaria de 11.287'53 m²t.

2.- CONCLUSIONES SOBRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

Los valores previstos para el crecimiento del municipio de Benlloch, tanto en el orden poblacional como en el de viviendas, es el resultado de la aplicación y adaptación a la realidad, del método utilizado por la Dirección General de Urbanismo de la COPUT para el año 2.001.

Los valores obtenidos, se consideran como valores de referencia, que se corrige con las estimaciones fundadas en el crecimiento comprobado en los últimos años, especialmente en lo que se refiere a la producción de viviendas, cuyos resultados serán una realidad comprobable en los años sucesivos. Los valores así obtenidos se consideran como computo de partida para la determinación del modelo territorial que se propone.

Las proyecciones se han calculado para los horizontes de 10 y 15 años, con unos valores homogéneos de crecimiento poblacional equivalentes a un crecimiento neto del 2,55% anual. La población del municipio, alcanzará para el horizonte de 10 años vista, las 1.463 personas, y para el de 15 años vista las 1.611 personas, siempre teniendo en cuenta el escenario tendencial.

Por otra parte, a partir de las proyecciones de la población, se han estimado las previsiones de viviendas, obteniendo para ambos horizontes un valor corregido de 30 viviendas anuales. Según esto, el índice de ocupación de las viviendas, se estima que disminuirá progresivamente hasta alcanzar el 1,24 hab/viv.

En las necesidades de vivienda protegida, se ha estimado establecer un porcentaje global (donde se incluyen el grupo de los jóvenes ya residentes en el municipio, el de los jóvenes inmigrantes llegados y el de otros colectivos necesitados) del **10,2 %** respecto del total de las viviendas que se planifiquen en el municipio. Estos resultados, si tomamos como referencia, los obtenidos por el "Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008-2011", se ajustan de forma bastante adecuada, al porcentaje de vivienda protegida, respecto del total de la demanda de vivienda estimada para el Área de Estudio 1 (Interior de Castellón, Interior de Valencia, Montaña de Alacant), dentro de la cual se encuentra incluido el municipio de Benlloch. A continuación se representa el cuadro resumen publicado en el estudio mencionado, y donde se observa los porcentajes establecidos para las distintas Áreas de Estudio.

DEMANDA DE VIVIENDA SEGÚN CALIFICACIÓN LEGAL PREFERIDA

TOTAL: DEMANDANTES DE CAMBIO + PRIMER ACCESO

	TOTAL	ÁREA DE ESTUDIO									
		AE1	AE2	AE3	AE4	AE5	AE6	AE7	AE8	AE9	AE10
Renta libre (%)	39,2	59,9	43,7	72,8	41	35,5	40,3	23	28,7	38,7	33,9
Protegida (%)	32,5	11,8	36,3	11,3	31,9	19,7	37	41	25,9	39,2	37,8
Sin determinar (%)	28,3	28,3	20	15,9	27,1	44,8	22,7	36	45,4	22,1	28,3

Cuadro obtenido del "Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008-2011".

Como se ve en tabla, para el Área de Estudio 1 (Interior de Castellón, Interior de Valencia, Montaña de Alacant), el porcentaje de vivienda protegida, del total de demanda de vivienda, es del 11,8%, por lo que se comprueba, que se adapta de forma bastante adecuada, a los resultados obtenidos en el presente estudio.

Los valores calculados probablemente sufrirán variaciones, ya que, aún cuando para el conjunto de la Comunidad Valenciana las previsiones son de crecimiento positivo, al igual que los territorios meridionales del eje mediterráneo, y ello debido fundamentalmente al componente migratorio, la tasa por crecimiento vegetativo se estima tendrá para la población autóctona un valor con tendencia regresiva, debido fundamentalmente a la disminución del índice de natalidad.

La aparición de posibles cambios socio-económico-urbanísticos, algunos de ellos ya comentados, pueden variar la evolución de la dinámica actual de crecimiento, por lo que las previsiones dejarían de ser adecuadas.

Todo ello conduce a una situación de incertidumbre en la validez de los resultados, por lo que las oscilaciones o variaciones que pudieran comprobarse en el tiempo, deberán servir de referente para adecuar el proceso de desarrollo del crecimiento o adecuación del territorio.

La aplicación de la Orden de 28 de julio de 2008, por el que se implanta el sistema de indicadores, viene a determinar un porcentaje medio del 15'47%, que se distribuye entre el 8% en los suelos vacantes pendientes de consolidar en Unidades de Ejecución, y el 15% en los suelos urbanizables residenciales.

Benlloch, diciembre de 2010

Por el Equipo Redactor:

José Tomás Pastor Puig

-arquitecto urbanista-