



**AJUNTAMENT DE
LA TORRE D'EN DOMÉNEC**

**PLAN GENERAL
DE LA TORRE D'EN DOMÉNEC
(CASTELLÓN)**

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

JUNIO – 2014

SESAN

Arquitectura y Urbanismo S.L.P.



EQUIPO REDACTOR:

SESAN

Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

- **Emilio Segarra Sancho**, arquitecto urbanista, director del equipo.
- **Israel Gómez Rovira**, arquitecto.
- **Ana Belén Sabater Boix**, ingeniera técnica en diseño industrial.
- **Silvia Peris Collado**, administrativa.
- **Berta García Andrés**, administrativa.

COLABORADORES:

- **Rubén Monfort Nadal**, ingeniero industrial.
- **Luis Miguel Aguilar Godes**, abogado urbanista.

SESAN ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

Avda. del Mar nº 27, bajo-izqda. 12003-Castellón de la Plana

Telf.: 964 23 81 51. Fax: 964 22 06 20

email: sesan@ctac.es



INDICE DEL ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

1.- INTRODUCCIÓN.....	2
2. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA ACTUAL	4
2.1. ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA.....	4
2.1.1. Análisis censos de población:	4
2.1.2. Información referente a la tasa de emancipación:.....	10
2.1.3.- Transposición número de jóvenes a número de hogares:	11
2.1.4. Información referente a la población inmigrante:	12
2.1.5. Otros colectivos con necesidades de vivienda:.....	15
2.2. ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL DE LA VIVIENDA.	16
3.- PREVISIONES SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	17
4.- DEMANDA DE VIVIENDA.....	20
4.1. PREVISIONES GLOBALES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	20
4.2. PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.	21
5.- CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA PREVISIÓN DE SUELO URBANO EN EL PLAN.	25



ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

1.- INTRODUCCIÓN.

El Plan General de la Torre d'en Doménech, debe contener un estudio de vivienda acorde con lo especificado en la normativa vigente:

- Artículo 46.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana:

“Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos. Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto y como mínimo, respecto de:

4. Acceso a la vivienda: Objetivos de política de vivienda y, en especial, de atención a la demanda de la sometida a protección pública, que materialicen cuantitativa y temporalmente, de forma vinculante, las conclusiones derivadas del estudio de demanda a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, fijando el porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe reservarse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el plan.”

- Artículo 9 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje:

“Los planes de acción territorial y los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública, en su ámbito de ordenación, a los efectos de establecer las reservas de suelo u otras medidas urbanísticas necesarias para dar respuesta a las necesidades derivadas de dicho estudio. Su contenido estará adaptado al grado de complejidad del mercado de la vivienda en el ámbito objeto del respectivo plan.”

- Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, mediante el indicador territorial de demanda (ITD).

- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, que recoge las medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

- Orden de 1 de julio de 2008, que regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública.



-Orden 7/2011 de 18 de mayo de 2011, que modifica la Orden de 1 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública.

En este documento vamos a presentar una previsión de las viviendas necesarias en el municipio de la Torre d'en Doménech, para los próximos 20 años. La estructura que hemos seguido para el estudio y para la siguiente presentación es la siguiente:

1. Puesto que la vivienda está estrictamente ligada a los movimientos demográficos el punto de partida constituye un estudio de las tendencias poblacionales en los últimos 10 años.
2. A partir de este punto podemos realizar una proyección del crecimiento durante los próximos 20 años. Ofrecemos una estimación de crecimiento máximo, mínimo y un punto intermedio alrededor del cual se sitúe probablemente el crecimiento real.
3. Finalmente establecemos una previsión de la demanda de vivienda a partir de este crecimiento poblacional.

Todos los datos han sido extraídos del I.N.E. o del Banco de Datos Territorial del IVE. Todas las tasas son de elaboración propia a partir de dichos datos. Solo se ha utilizado una estimación externa realizada por el propio Instituto Nacional de Estadística sobre el crecimiento de la población nacional.



2. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA ACTUAL

2.1. ANÁLISIS CENSOS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA

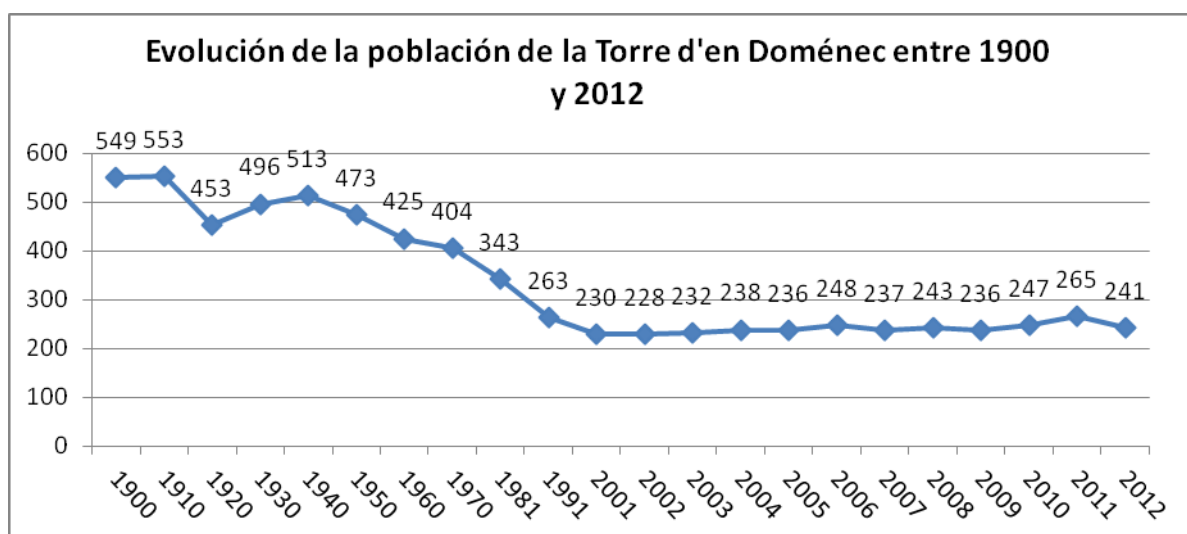
2.1.1. Análisis censos de población:

El análisis de la evolución demográfica real, del municipio de la Torre d'en Doménech, 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 "Ayuntamiento de la Torre d'en Doménech", relativos a la evolución global de la población, como el número de nacimientos, defunciones, migraciones... etc.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:

Se han seleccionado los datos correspondientes al crecimiento de la población a partir de 1.900 y estructurados por décadas, y el de los últimos diez años por anualidades por ser los de mayor valor significativo.

La Torre d'en Doménech	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
	549	553	453	496	513	473	425	404	343	263	230
La Torre d'en Doménech	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	228	232	238	236	248	237	243	236	247	265	241



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.)



A partir de los valores obtenidos, se comprueba que la tasa de crecimiento anual acumulativo resulta del -3,45% considerando el periodo comprendido entre 1.900 Y 2.012, en tanto que para un periodo más próximo de cinco años, comprendido entre 2007 y 2.012, el porcentaje aumenta de forma positiva al 0,51%, esto se debe a que desde la década de los años 40 hasta la década de los años 90 el municipio de la Torre d'en Doménec sufre una despoblación muy importante de más del 50%.

No obstante, la evolución de la población del Municipio de la Torre d'en Doménec, debe analizarse considerando el Área que afecta a municipios de su entorno como Vilanova d'Alcolea, Benlloch, etc., por lo que se incluyen a continuación algunos datos correspondientes a la Evolución Demográfica de los municipios que engloban dicha Área. Los municipios incluidos en dicho estudio y la superficie de territorio que abarcan se indica en la siguiente tabla:

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

En el cuadro siguiente se indica la evolución de la población de los últimos cinco años en los municipios próximos a la Torre d'en Doménec y el crecimiento anual y el total acumulativo de la población. De dicho cuadro podemos concluir que la tendencia de estos últimos años es un aumento ligero de la población, y en mayor medida en el municipio de Vall d'Alba por tratarse de un fuerte polo de vertebración territorial, que según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana forma parte del Sistema Nodal de Referencia.



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN MUNICIPIOS DEL ENTORNO DE LA TORRE D'EN DOMÉNEC ENTRE 2007 Y 2012

	AÑO 2007	AÑO 2008		AÑO 2009		AÑO 2010		AÑO 2011		AÑO 2012		TOTAL ACUMULADO
MUNICIPIO	Nº HABITANTES	Nº HABITANTES	CRECIMIENTO %	Nº HABITANTES	CRECIMIENTO %	Nº HABITANTES	CRECIMIENTO %	Nº HABITANTES	CRECIMIENTO %	Nº HABITANTES	CRECIMIENTO %	CRECIMIENTO %
ALCALÀ DE XIVERT	7.358	7.884	7,15%	7.926	0,53%	7.860	-0,83%	8.175	4,01%	8.218	0,53%	2,28%
BENLLOCH	1.115	1.156	3,68%	1.175	1,64%	1.181	0,51%	1.211	2,54%	1.185	-2,15%	1,24%
SARRATELLA	93	88	-5,38%	100	13,64%	102	2,00%	103	0,98%	101	-1,94%	1,86%
SIERRA ENGARCERÁN	1.048	1.037	-1,05%	1.039	0,19%	1.032	-0,67%	1.054	2,13%	1.066	1,14%	0,35%
LA TORRE D'EN DOMÉNEC	237	243	2,53%	236	-2,88%	247	4,66%	265	7,29%	241	-9,06%	0,51%
TORREBLANCA	5.885	6.192	5,22%	6.115	-1,24%	5.767	-5,69%	5.718	-0,85%	5.737	0,33%	-0,45%
VALL D'ALBA	2.747	2.906	5,79%	2.951	1,55%	2.954	0,10%	3.036	2,78%	3.036	0,00%	2,04%
VILANOVA D'ALCOLEA	718	703	-2,09%	698	-0,71%	698	0,00%	703	0,72%	688	-2,13%	-0,84%
TOTAL ÁREA DEL ENTORNO	19.201	20.209	5,25%	20.240	0,15%	19.841	-1,97%	20.265	2,14%	20.272	0,03%	1,12%

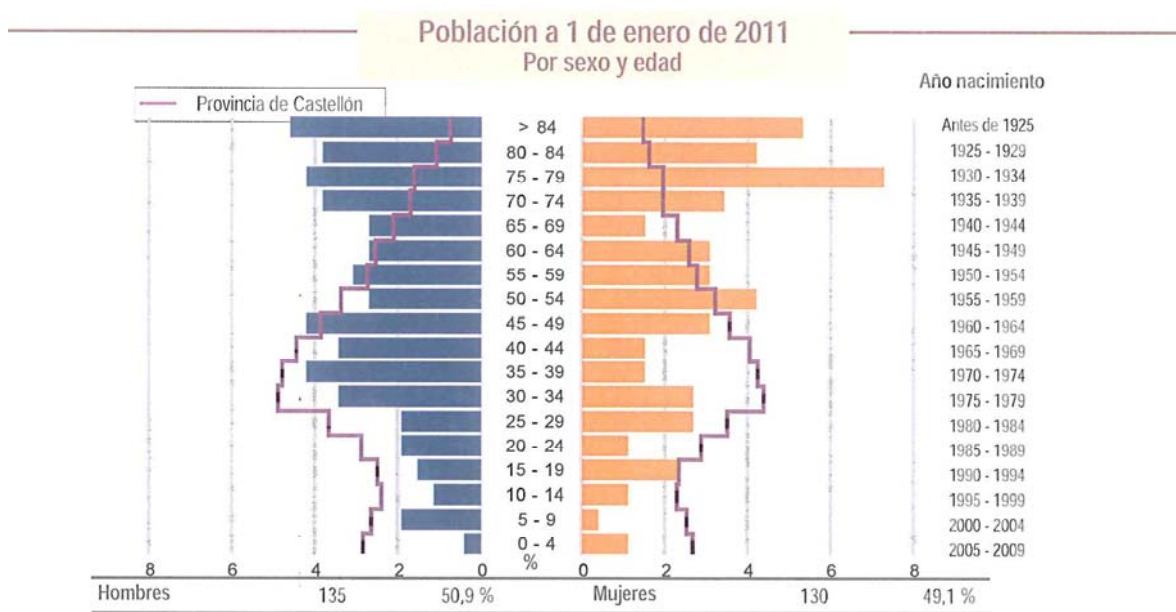
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Institut Valencia d'Estadística (I.V.E.)



PIRÁMIDE DE POBLACIÓN:

Observando la información del número de habitantes distribuida por grupos quinquenales de edad, como en la pirámide de la población (elaborados por el IVE) expuestos a continuación, se deduce, a nivel general, la existencia de una estructura poblacional donde resalta por encima de todos los indicadores, el importante porcentaje de personas mayores dependientes (Pob.>64 años), alcanzando unos valores muy superiores a la de los indicadores referentes a la Provincia de Castellón y a la Comunidad Valenciana, por lo que podemos decir que es un municipio donde la población en edad avanzada, 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 50 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. Todas estas diferencias quedan reflejadas igualmente en resto de los indicadores expuestos en la pirámide, siendo el de longevidad y envejecimiento superior, y el de maternidad inferior, siguiendo con la lógica de la pirámide representada.

Grafico de la Población por sexo y edad de la Torre d'en Doménech.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística.



ESTRUCTURA POR EDADES Y SEXO EN GRUPOS QUINQUENALES

	2011		
	Hombres	Mujeres	Total
De 0 a 4 años	1	3	4
De 5 a 9 años	5	1	6
De 10 a 14 años	3	3	6
De 15 a 19 años	4	6	10
De 20 a 24 años	5	3	8
De 25 a 29 años	5	7	12
De 30 a 34 años	9	7	16
De 35 a 39 años	11	4	15
De 40 a 44 años	9	4	13
De 45 a 49 años	11	8	19
De 50 a 54 años	7	11	18
De 55 a 59 años	8	8	16
De 60 a 64 años	7	8	15
De 65 a 69 años	7	4	11
De 70 a 74 años	10	9	19
De 75 a 79 años	11	19	30
De 80 a 84 años	10	11	21
De 85 a 89 años	10	8	18
De 90 a 94 años	1	6	7
De 95 a 99 años	1	0	1
Más de 99 años	0	0	0
TOTAL AÑO	135	130	265

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.)



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 para los grupos de edad entre los 18-35 años de edad (los grupos de mayor incidencia, si hablamos de necesidades de viviendas), 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 la Torre d'en Doménech, a 1 de Enero de 2011, 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 con mayores necesidades de viviendas.

2.011			
EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 20 a 24 años	5	3	8
De 25 a 29 años	5	7	12
De 30 a 34 años	9	7	13
Totales	19	17	33

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 período comprendido entre 2001 y 2011:

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
NACIMIENTOS	1	0	1	3	0	4	1	4	0	2	1
DEFUNCIONES	3	2	4	1	3	4	7	2	3	8	4
SALDO	-2	-2	-3	2	-3	0	-6	2	-3	-6	-3

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística.



Observando el Saldo Natural, se puede ver como en los últimos 10 años, tiene una tendencia negativa constante, exceptuando únicamente el año 2004 y 2008 en la que el Saldo Natural fue positivo.

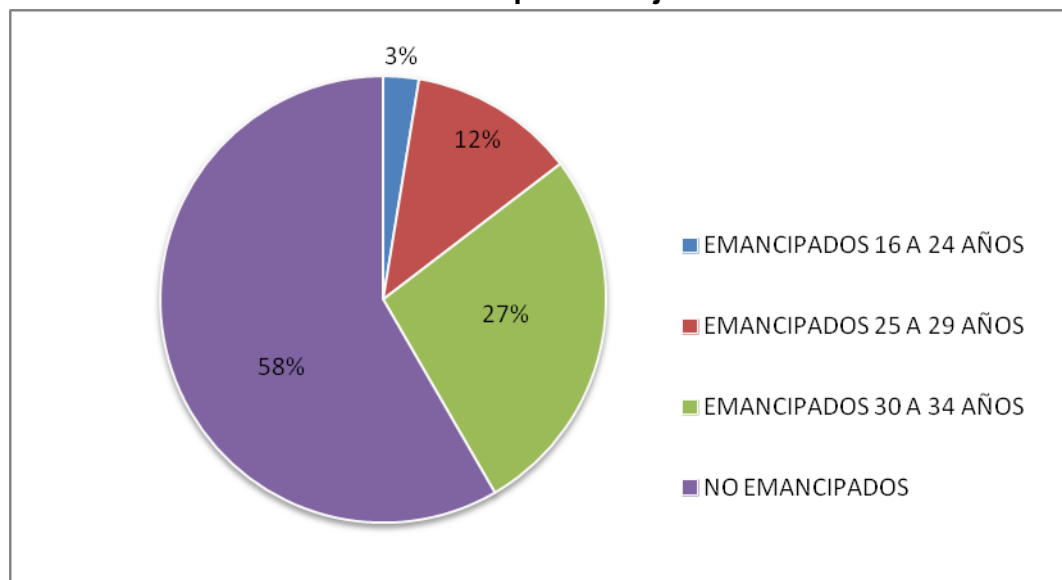
2.1.2. Información referente a la tasa de emancipación:

Para el análisis de la información referente a la tasa de emancipación, se lleva a cabo a partir de los datos obtenidos del Observatorio Joven de la Vivienda en España para la Comunitat Valenciana.

Según la información referente a la última publicación disponible de dicho Observatorio, para el primer trimestre de 2013, se obtiene que del total de jóvenes situados entre los 16 y los 34 años de edad, el 42% se encuentran emancipados, mientras que el restante 58% no están en situación de emancipación, y por tanto continúan vivienda en el hogar familiar, esto supone un incremento del 5% respecto del mismo trimestre del año anterior.

A continuación se muestra un gráfico representativo, añadiendo también el porcentaje de jóvenes que pertenecen a cada grupo de edad.

PERSONAS JÓVENES EMANCIPADAS % total personas jóvenes



Fuente: Datos Observatorio Joven de la Vivienda en España para la Comunidad Valenciana. Elaboración propia.

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 la Torre d'en Doménech.



2.1.3.- Transposición número de jóvenes 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 la Torre d'en Doménech. 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 2011. Toda esta información queda expuesta de forma más detallada en el apartado posterior, correspondiente al análisis del comportamiento del mercado residencial de la vivienda.

Censo de población y viviendas 2011:

VIVIENDAS	
PRINCIPALES	NO PRINCIPALES
103	128

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

De los datos del Censo de población y viviendas para el año 2011 obtenidos del I.N.E., se concluye que de las 231 viviendas existentes en el año 2011, 103 se corresponden con viviendas principales y las 128 viviendas restantes con viviendas secundarias o vacías, lo que significa que un 55,4% de las viviendas existentes en la Torre d'en Doménech en el año 2011 estaban destinadas a segunda vivienda. Se trata pues de una población que aumenta principalmente en época estival.

Teniendo en cuenta que la población del municipio de la Torre d'en Doménech para el año 2011 es de 265 habitantes, se obtiene un Tamaño Medio Familiar (T.M.F.) de 2,57 habitantes por hogar.

Una vez conseguido el T.M.F. del municipio para el año 2011, 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 2011 por grupos de edad quinquenales), es decir un total de 33 jóvenes, si se aplica la Tasa de Emancipación de la Comunidad Valenciana, se obtiene que el 42% de 33, es igual a 14 jóvenes emancipados. Si a estos 14 jóvenes, se les aplica el T.M.F. del municipio, se obtiene un volumen total de hogares formados por jóvenes de 5.



TRANSPOSICIÓN Nº DE JÓVENES A Nº DE HOGARES	
Nº Jóvenes Total	33
% de Emancipación	42%
Nº Jóvenes Emancipados	13,86
T.M.F.	2,57
Nº HOGARES DE JÓVENES	5,39

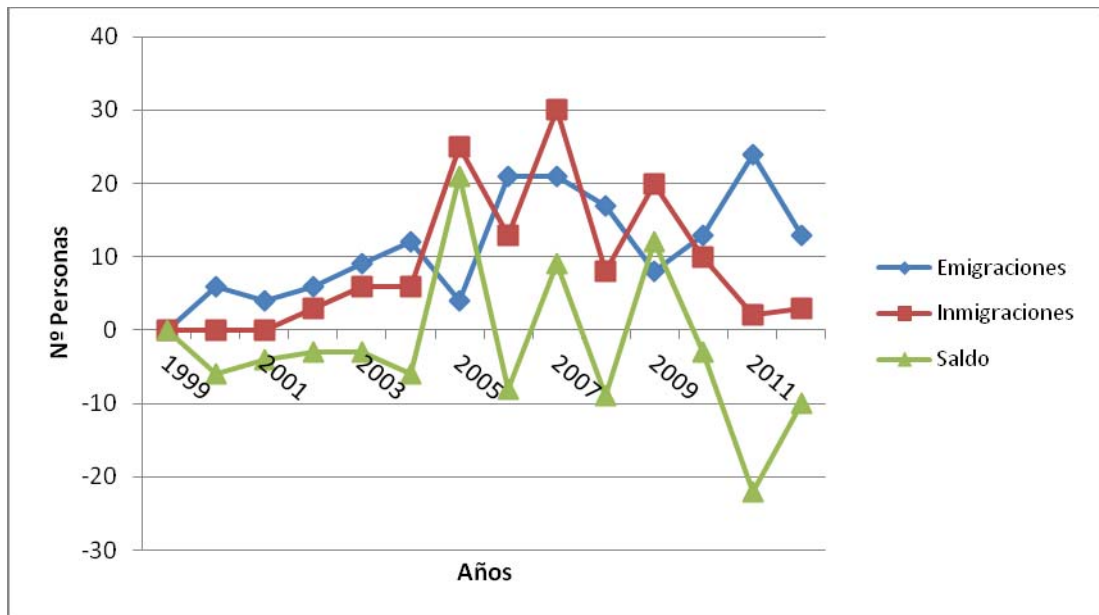
Elaboración propia.

2.1.4. 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. De los datos obtenidos, se comprueba como entre los años 2005 y 2010, se produce un despegue en el número de inmigraciones, superando en gran medida a las emigraciones. Este despegue sufre una regresión a partir del año 2010, superando ampliamente en los últimos dos años el número de emigraciones respecto al de inmigraciones.

LA TORRE D'EN DOMÉNEC		
AÑO	EMIGRACIONES	INMIGRACIONES
1999	0	0
2000	6	0
2001	4	0
2002	6	3
2003	9	6
2004	12	6
2005	4	25
2006	21	13
2007	21	30
2008	17	8
2009	8	20
2010	13	10
2011	24	2
2012	13	3

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística.



Elaboración propia a partir de datos del I.V.E.

Nº EXTRANJEROS EN LA TORRE D'EN DOMÉNEC		
AÑO	Nº PERSONAS	MEDIA DE LOS 10 ÚLTIMOS AÑOS
2012	18	23,5
2011	29	
2010	33	
2009	25	
2008	33	
2007	19	
2006	29	
2005	22	
2004	18	
2003	9	

Fuente: Argos. Portal de Información de la Generalitat Valenciana.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística.

Nº PERSONAS SEGÚN NACIONALIDAD DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA EN LA TORRE D'EN DOMÉNEC		
PROCEDENCIA	Nº PERSONAS 2012	Nº PERSONAS 2011
País miembro de la U.E.	2	2
País europeo no miembro de la U.E.	0	0
País de África	3	6
País de América	13	21
País de Asia	0	0
País de Oceanía o apátrida	0	0
SUMAN	18	29

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística.

La población extranjera residente en la Torre d'en Doménech actualmente tiene su origen nacional principalmente en países americanos. Cabe indicar que esta inmigración recibida de países americanos es provocada principalmente por un factor de trabajo, y no por un factor turístico, y más concretamente climático (personas que buscan mayor cantidad de horas de sol).



De lo indicado en las tablas anteriores concluimos que en el municipio de la Torre d'en Doménech se ha pasado de un proceso migratorio, en donde los saldos eran prácticamente nulos a principios del año 2000, a un proceso de crecimiento con saldo migratorio positivo más o menos consolidado, si bien en los dos últimos años ha descendido considerablemente probablemente como consecuencia de la grave crisis económico-financiera.

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 T.M.F., es de 2,57 habitantes por hogar, y si tomamos como dato la media de población inmigrante extranjera de los 10 últimos años es de 23,5 extranjeros, si tenemos en cuenta para este grupo de población el porcentaje de emancipación de jóvenes inmigrantes, el número de hogares resultantes corresponderá a 3,84.

TRANSPOSICIÓN Nº DE INMIGRANTES JOVENES A Nº DE HOGARES	
Nº Inmigrantes (media de los 10 últimos años)	23,5
% de Emancipación	42%
Nº Inmigrantes emancipados	9,87
T.M.F.	2,57
Nº HOGARES DE INMIGRANTES	3,84

2.1.5. Otros colectivos con necesidades de vivienda:

Cuando se habla de la reserva de vivienda 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.

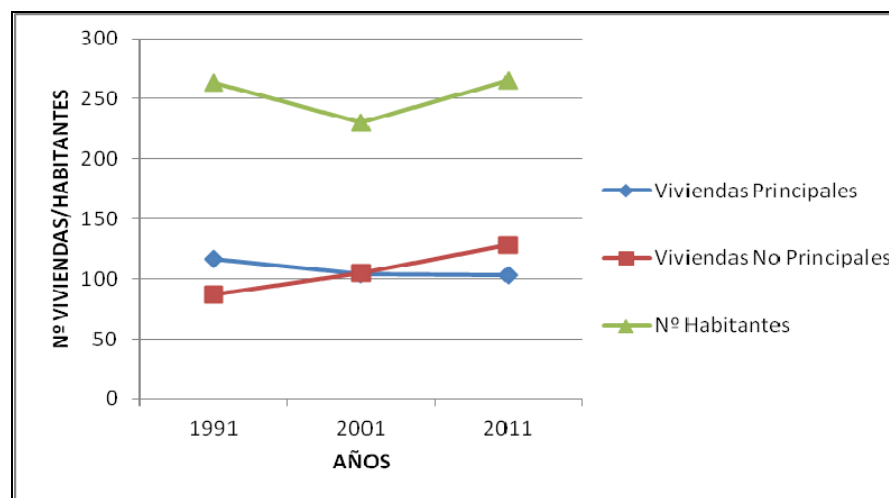
Parar establecer el porcentaje que les corresponde a este colectivo, se necesitaría de información actualmente no disponible en este municipio, por lo que por la experiencia adquirida en otros municipios de la Comunidad Valenciana, en los que si se ha llevado a cabo un análisis más exhaustivo de la situación 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 discapacidad.



2.2. ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL DE LA VIVIENDA.

En los últimos años como consecuencia de la crisis del mercado inmobiliario se han acometido muy pocas obras nuevas en el municipio, en sintonía con lo sucedido a nivel provincial.

La demanda de vivienda en la Torre d'en Doménech es mayoritariamente de segunda residencia. Esta tendencia se constata que es creciente en los últimos años como se comprueba en el gráfico que se indica a continuación.



Elaboración propia.

En la Torre d'en Doménech, del mismo modo que ocurre con muchos pueblos del interior de la provincia de Castellón, se produce un gran incremento poblacional en época estival y también en épocas vacacionales y fines de semana. Esto hace que haya una fuerte demanda de vivienda secundaria, hasta el punto en que el número de viviendas secundarias supone actualmente 1,24 veces el de viviendas principales, es decir más del 55% de las viviendas del municipio no son la residencia principal.

	Nº VIVIENDAS EN LA TORRE D'EN DOMÉNEC				
	PRINCIPALES		NO PRINCIPALES (Secundarias-Vacías)		NÚMERO TOTAL VIVIENDAS
	Número	%	Número	%	
AÑO 2011	103	44,59%	128	55,41%	231
AÑO 2001	104	49,76%	105	50,23%	209
AÑO 1991	117	57,35%	87	42,65%	204

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

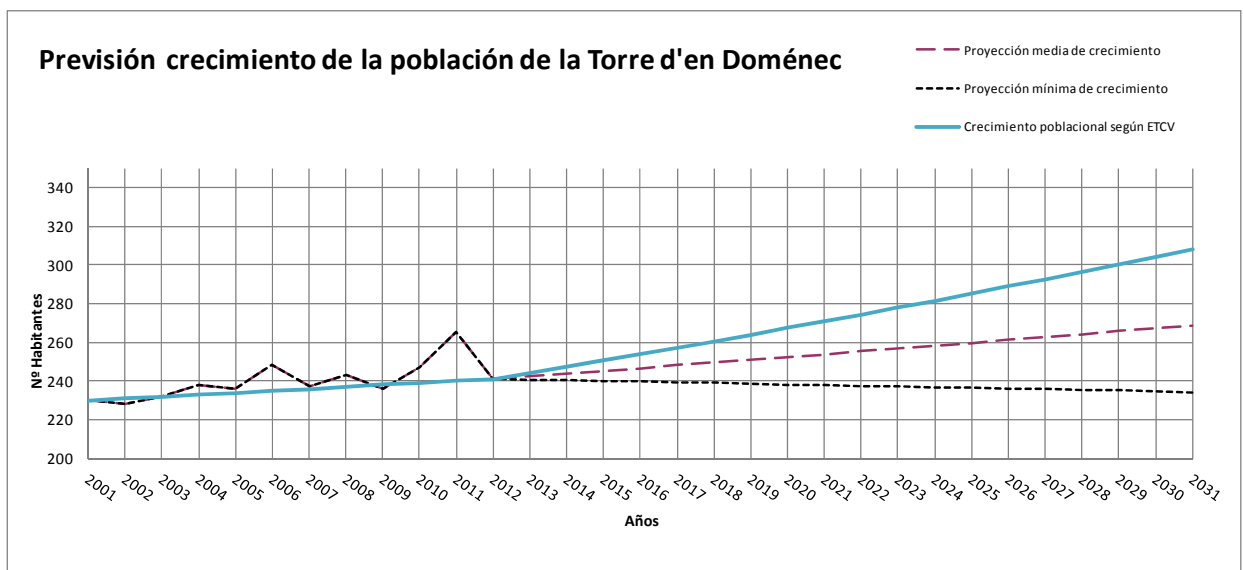


Por tanto, en el caso concreto de la Torre d'en Doménech la principal demanda de vivienda se genera a causa de la demanda de vivienda secundaria, y por lo tanto éste es el principal mercado que debe abastecer el municipio, independientemente del crecimiento de la población permanente que será bajo.

3.- PREVISIONES SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL.

En este apartado vamos a ofrecer las proyecciones o estimaciones del crecimiento de la población durante los próximos veinte años, es decir, hasta 2031.

Hemos realizado dichas estimaciones en la forma de un máximo y un mínimo probables así como una estimación media cercana a la cual se sitúa el crecimiento esperado de la población. Primero ofrecemos un gráfico donde se puede ver la tendencia de los últimos diez años y seguidas tres estimaciones de crecimiento. A continuación ofrecemos una breve explicación de cada una de ellas junto a los datos detallados.



Elaboración propia.

a) Proyección máxima de crecimiento: Dicho valor se corresponde con el señalado en el Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, donde en su Objetivo 23 tiene prevista una tasa de crecimiento anual acumulativo del **1'30%** para los municipios de la Comarca de la Plana Alta.



b) Proyección mínima de crecimiento: en este caso se ha tenido en cuenta a lo indicado en las proyecciones de población previstas por el INE y que su cálculo está basado en el método clásico de componentes. La aplicación de dicho método responde al siguiente esquema: partiendo de la población residente en un cierto ámbito geográfico y de los datos observados para cada uno de los componentes demográficos básicos, la mortalidad, la fecundidad y la migración, se trata de obtener la población correspondiente a fechas posteriores bajo ciertas hipótesis sobre el devenir de esos tres fenómenos, que son los que determinan su crecimiento y su estructura por edades.

Si tenemos en cuenta la evolución la población tenemos que la tasa de crecimiento anual considerada sería de **-0'15%** interanual, sin embargo dicha tasa es bastante restrictiva.

PREVISIÓN DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN LA PROVINCIA DE CASTELLÓN 2011-2021.			
AÑO	Nº HABITANTES	% VARIACIÓN	MEDIA ANUAL DE VARIACIÓN
2011	591.804		
2012	591.284	-0,09%	-0,15%
2013	590.689	-0,10%	
2014	590.009	-0,12%	
2015	589.238	-0,13%	
2016	588.372	-0,15%	
2017	587.415	-0,16%	
2018	586.376	-0,18%	
2019	585.262	-0,19%	
2020	584.086	-0,20%	
2021	582.865	-0,21%	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

c) Proyección media o probable de crecimiento: está elaborada a través de una media entre la tasa mínima y máxima de población, es decir que es una visión ni demasiado optimista como señala la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ni demasiado pesimista tal y como se muestra en los indicadores del INE.

La tasa real de crecimiento se situará probablemente alrededor de esta tasa, esto si, con fluctuaciones y obviamente de no darse cambios mayores en la estructura económica y social del municipio o de su contexto (provincia, comunidad o ámbito nacional) que la modifiquen. Dicho valor obtenido de la tasa de crecimiento interanual para la proyección media



de crecimiento es del **0,575%**, que es muy similar al crecimiento de los últimos 5 años del 0'51% y que resulta la proyección más probable de crecimiento.

AÑOS	POBLACIÓN MÍNIMA PREVISTA	POBLACIÓN MEDIA DE CRECIMIENTO	POBLACIÓN ESTIMADA SEGÚN LA ETCV
2012	241,00	241,00	241,00
2013	240,64	242,39	244,13
2014	240,28	243,78	247,31
2015	239,92	245,18	250,52
2016	239,56	246,59	253,78
2017	239,20	248,01	257,08
2018	238,84	249,43	260,42
2019	238,48	250,87	263,81
2020	238,12	252,31	267,23
2021	237,77	253,76	270,71
2022	237,41	255,22	274,23
2023	237,05	256,69	277,79
2024	236,70	258,17	281,40
2025	236,34	259,65	285,06
2026	235,99	261,14	288,77
2027	235,63	262,64	292,52
2028	235,28	264,15	296,32
2029	234,93	265,67	300,18
2030	234,58	267,20	304,08
2031	234,22	268,74	308,03



4.- DEMANDA DE VIVIENDA.

4.1. PREVISIONES GLOBALES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Dada la actual coyuntura económica de desarrollo muy incierto, no resulta posible hacer previsiones de demanda de vivienda suficientemente fundamentadas en el caso de la Torre d'en Doménech, sin embargo, a partir de las proyecciones de población anteriormente estimadas realizamos la previsión de demanda de vivienda en función de la ratio "habitantes/vivienda principal" calculado anteriormente para la población de la Torre d'en Doménech del año 2011. El tamaño medio familiar (T.M.F.) en la Torre d'en Doménech, para el año 2011 es de 2,57 habitantes por hogar.

Si consideramos el crecimiento medio poblacional previsto (0'575%) como crecimiento probable para el municipio de la Torre d'en Doménech obtenemos un aumento de población de 27 habitantes, que para un tamaño medio familiar de 2,57 habitantes por hogar se necesitarían 10 viviendas para cubrir las previsiones de dicho crecimiento poblacional.

Teniendo en cuenta que la vivienda secundaria en la Torre d'en Doménech supone el mayor mercado de demanda de vivienda, a partir de los datos del año 2011 tenemos que la vivienda secundaria supone 1,24 veces el mercado de viviendas principales. Por lo tanto la demanda de vivienda secundaria será de 12 viviendas, que sumadas al total de viviendas principales estimadas obtenemos una demanda total de 22 viviendas.

Cabe señalar que la demanda de vivienda secundaria en los últimos años ha tenido una tendencia a aumentar, por lo que el dato aquí estimado tiende a ser conservador.

En el presente Plan General de la Torre d'en Doménech se ha previsto que la demanda de vivienda, incluida la de segunda residencia y viviendas para alojamiento turístico, se satisfaga mediante la creación de nuevos suelos urbanos en unidad de ejecución. El diseño de los nuevos suelos urbanos propuestos defienden el modelo compacto, tal y como lo reconoce la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Es lo que se denomina modelo urbano compacto entendiendo que compactidad no es exactamente equivalente a densidad. De hecho, existen tejidos urbanos densos que no son diversos en el sentido de la compactidad descrita.

El crecimiento del suelo artificial debe ser moderado y acompasado con el incremento poblacional visto previamente y con la nueva demanda de segunda vivienda, modificando las tendencias de los últimos años donde el suelo artificial ha crecido a un ritmo muy superior al de la población, no sólo en la Comunitat Valenciana sino en el conjunto nacional, para ello se crean dos nuevos suelos urbanos residenciales en unidades de ejecución (UE-1 y UE-2), que podrán ser urbanizados progresivamente en función del porcentaje de suelo urbano vacante residencial respecto del total del suelo urbano edificable residencial. De este modo, los nuevos suelos urbanos en unidad de ejecución se urbanizarán a medida que se vayan colmatando los huecos urbanos existentes.



Las dos nuevas unidades de ejecución, según el planeamiento propuesto, tienen una edificabilidad total para 34.887 m² construibles, de los que se estima que unos 8.716,00 m² edificables serán de uso propiamente residencial, 5.062,40 m² edificables en la UE-1 y 3.653,60 m² edificables en la UE-2.

Por lo tanto tendrán una cabida aproximada para unas 87 viviendas, 50 viviendas en la UE-1 y 37 viviendas en la UE-2. Para el cálculo de las edificabilidades (su justificación se indica en la Memoria Justificativa del presente Plan General) se ha considerado un coeficiente de ponderación D, obtenido considerando los antecedentes de consolidación por la edificación en la Torre d'en Doménech, que no suponen agotar los máximos edificables en usos residenciales.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M ²)	Nº VIVIENDAS
U.E.-1	5.062,40	50
U.E.-2	3.653,60	37
TOTAL	8.716,00	87

4.2. PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Teniendo en cuenta las previsiones de viviendas para los años horizonte previstas en el plan, en este apartado, se va a determinar qué cantidad de viviendas protegidas se debería desarrollar (dentro del número de viviendas previstas), para cubrir las necesidades del municipio.

Para establecer la previsión de viviendas protegidas necesarias, 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), e igualmente para la población inmigrante, normalmente las más importantes por lo que al acceso de la primera vivienda se refiere.

A continuación se muestra el cuadro resumen de los cálculos elaborados al inicio del presente estudio que incluyen estos dos grupos de personas, que se corresponden con los de mayor demanda de primera vivienda:



	Nº PERSONAS	T.M.F.	Nº HOGARES
JÓVENES (20-34 años)	13,86	2,57	5,39
INMIGRANTES	9,87		3,84
TOTAL HOGARES			9,23

En los nuevos suelos urbanos residenciales en Unidades de Ejecución que se proponen clasificar, se establece una edificabilidad residencial total de 8.716,00 m² construibles y por lo tanto una capacidad para 87 viviendas. El número total de hogares indicado anteriormente supone el 10% de viviendas sujetas a algún tipo de protección respecto del total de viviendas que tienen cabida en las nuevas Unidades de Ejecución propuestas.

De los resultados obtenidos en la tabla expuesta, indicar, que se utiliza el número de habitantes actuales, que se estiman en el municipio de la Torre d'en Doménech entre los 20 y los 34 años de edad, poniéndolos en relación con el Tamaño Medio Familiar actual en la Torre d'en Doménech, con lo que se obtiene el conjunto de viviendas necesarias para albergar a ese grupo de población.

De todo lo anterior surge la necesidad de arbitrar un sistema que permita poner en relación la efectiva demanda de vivienda sometida al algún régimen de protección pública con las reservas de suelo destinadas a tal fin, así como la importancia de considerar dicha demanda en función de los usos y tipologías que pretendan realizarse en cada uno de los municipios, con el objetivo claro de generar una reserva real y efectivamente realizable. Para ello la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, tiene como objetivo 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.

De este modo, la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la 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 la Torre d'en Doménech:

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

Siendo:

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

Población del municipio último padrón actualizado (1 enero 2012): P = 241 habitantes

Población Total del Municipio prevista por el Plan General: Ppt = 268 habitantes.

Para el cálculo de la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública, se ha considerado que la población total del municipio de la Torre d'en Doménech prevista en el presente Plan General sea la población prevista en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana calculada anteriormente, correspondiente a una tasa media de crecimiento anual del 0,575%. Este caso es el más desfavorable para el cálculo de la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública. Dicha población (268 habitantes) es distinta a la capacidad total que tiene el municipio de la Torre d'en Doménech (938 habitantes) de albergar



habitantes. Como hemos indicado en apartados anteriores un gran porcentaje de viviendas corresponden a viviendas secundarias. Es por esto que en los cuadros incluidos en la Memoria Justificativa del Plan General se indica el número total de habitantes que puede albergar el municipio y no el crecimiento poblacional previsto.

Luego la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública es de:

$R = 1'276 \times (241 + 2 \times 268) = 991,45 \text{ m}^2 \text{ techo}$ destinado a uso de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

Si comparamos dicha superficie con la prevista en el suelo urbanizable, que es el suelo que tiene capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, se dispone de un total de 8.716,00 m² de uso residencial vivienda en las unidades de ejecución, lo que supone asignar un porcentaje medio destinado a vivienda protegida del orden de:

$$(991,45 \text{ m}^2 \text{ VP} / 8.716,00 \text{ m}^2) \times 100 = 11,37 \%$$

Si consideramos una superficie construida para las viviendas con algún tipo de protección oficial de 90 m² construidos, obtenemos que para el municipio de la Torre d'en Domémenc se deberá reservar en suelo urbano en Unidad de Ejecución aproximadamente 11 viviendas. Si tenemos en cuenta la edificabilidad de cada Unidad de Ejecución, serán 6 viviendas en la UE-1 y 5 viviendas en la UE-2.

$$991,45 \text{ m}^2 / 90 \text{ m}^2 = 11,01 \text{ viviendas.}$$

El número de viviendas obtenido con algún tipo de protección pública según el sistema de indicadores territoriales de la Orden de 28 de julio de 2008 es similar al obtenido para los grupos más vulnerables (jóvenes e inmigrantes) del municipio de la Torre d'en Doménech.



5.- CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA PREVISIÓN DE SUELO URBANO EN EL PLAN.

Los valores previstos para el crecimiento del municipio de la Torre d'en Doménech tanto en el orden poblacional como en el de viviendas, es el resultado de la aplicación y adaptación a la realidad, siguiendo un método de crecimiento racional, teniendo en cuenta las previsiones tendenciales futuras indicadas en el I.N.E., en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y también teniendo en cuenta el crecimiento poblacional de los últimos años. 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 el horizonte de 20 años, con unos valores homogéneos de crecimiento poblacional equivalentes a un crecimiento neto del 0,575% anual. La población del municipio, alcanzará para el horizonte de 20 años vista, las 268 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, tanto principales como secundarias.

El Plan General contempla que se pueda completar la construcción del suelo urbano con los usos con los que se ha venido colmatando, que suponen una mezcla de los mismos y no necesariamente la construcción de vivienda en los suelos en los que éstas podrían edificarse, puesto que muchas veces esos suelos son destinados a la construcción de otro tipo de edificaciones con usos complementarios al residencial.

Se ha proyectado un suelo urbano residencial en dos Unidades de Ejecución, UE-1 y UE-2, con el fin de que el municipio esté preparado, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, para poder afrontar posibles demandas futuras de viviendas. Actualmente el municipio de la Torre d'en Doménech tiene todo el suelo urbanizado, aunque no se ha colmatado la edificabilidad quedando vacante parte del suelo urbano actualmente clasificado como urbano y con calificación adecuada para ser edificado (el 27,4% del suelo edificable de la Torre d'en Doménech se encuentra vacante).

Actualmente el municipio no dispone de nuevos suelos urbanizables o urbanos que permitan un aumento de oferta de vivienda, teniendo en cuenta además, que es muy importante en el caso de la Torre d'en Doménech considerar la demanda de vivienda de segunda residencia, por lo tanto el planeamiento propone un crecimiento del suelo artificial moderado y acompasado con el incremento poblacional actual y acorde con la demanda de vivienda de segunda residencia, modificando las tendencias de los últimos años donde el suelo artificial ha crecido a un ritmo muy superior al de la demanda, no sólo en la Comunitat Valenciana sino en el conjunto nacional.

En las necesidades de vivienda protegida, se ha estimado establecer una 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 **11,37 %** respecto del total de las viviendas que se planifiquen en las nuevas unidades de ejecución en suelo urbano



del 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 la Torre d'en Doménech. 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

Como se ve en tabla, para el Área de Estudio 1 correspondiente al municipio se la Torre d'en Doménech (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 según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los municipios situados en la franja interior, 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 territoriales de demanda de vivienda con protección pública, viene a determinar un porcentaje del 11'37%, de la vivienda nueva a construir en el suelo urbano residencial en Unidad de Ejecución. Por tanto, en las Fichas de Gestión se establece la obligatoriedad de destinar, al menos, un 13% de la edificabilidad residencial a vivienda sujetas a algún tipo de protección pública.

La Torre d'en Doménech, junio de 2014

Por el Equipo Redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho, arquitecto.