



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO



INSTITUTO GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

ANEXO III.1.16
Área Funcional
de Chantada

**Plan Sectorial Galego
de Solo Residencial**

1	Medio físico.....	4
1.1	Medio físico.....	5
2	Estrutura socioeconómica.....	6
2.1	Poboación.....	7
2.1.1	Cuantificación, distribución e densidade.....	7
2.1.2	Caracterización da poboación.....	8
2.1.3	Dinámica da poboación.....	9
2.2	Economía e emprego.....	12
2.2.1	Estrutura económica.....	12
2.2.2	Índice de dinamicidade.....	14
3	Estrutura Territorial.....	15
3.1	Modelo Territorial.....	16
3.1.1	A estruturación do territorio.....	16
3.2	Sistema de comunicacións.....	17
3.2.1	Comunicacións.....	17
3.3	Infraestruturas básicas.....	18
3.3.1	Abastecemento.....	18
3.3.2	Saneamento.....	18
3.3.3	Gas.....	19
3.3.4	Electricidade.....	19
3.3.5	Telecomunicacións.....	19
4	Planeamento urbanístico.....	20
4.1	Planeamento vixente.....	21
4.1.1	Planeamento vixente por concello.....	21
4.1.2	Grao de cumprimento do Planeamento.....	21
4.1.3	Planeamento en tramitación.....	22
5	Dinámica Residencial.....	24
5.1	Caracterización intercensal do parque de vivendas.....	25
5.1.1	Cuantificación e evolución.....	25
5.1.2	Análise do parque residencial por usos.....	26
5.1.3	Caracterización do parque residencial por outras variables.....	29
5.2	Dinámicas recentes do sistema inmobiliario (2001-2007).....	31
5.2.1	Cuantificación e evolución.....	31
5.2.2	Vivenda libre e protexida.....	34
5.2.3	Evolución dos prezos da vivenda.....	35

5.3 Fogares.....	37
5.3.1 Cuantificación e caracterización dos fogares	37
5.3.2 Evolución no esforzo no acceso á vivenda.....	38
6 Proxeccións e estimación de necesidades de vivenda.....	40
6.1 Proxección e estimación de necesidades de vivenda.....	41
6.1.1 Rexistro de demandantes de vivenda de protección pública.....	41
6.1.2 Proxeccións de poboación	43
6.1.3 Proxeccións de fogares.....	45
6.1.4 Determinación das necesidades de vivenda	45
6.1.5 Determinación das necesidades de vivenda de protección pública.....	47
Anexo Cartográfico	50

Medio físico

1

1.1 Medio físico

A área funcional de Chantada é unha área do sur de Lugo. Pertencen á mesma os concellos de Carballedo, Chantada e Taboada.

A Serra do Faro (1.115 m.), con disposición Norte-Sur, que fai ás veces de liña divisoria de augas e de límite provincial, formouse sobre un bloque de granito e esquistos, cortado polas fallas e modelado pola erosión fluvial. Ao sur, nas estribacións da mesma, atópase o Alto de Vales. A rede fluvial, tributaria do Miño, posúe unha disposición Norte-Sur, debuxando vales encaixados de fortes pendentes e grandes desniveis, nos que se escalonan fermosos paisaxes con bancais de dedicación agraria. A rede secundaria está integrada por numerosos cauces como o Asma, Lama, Enviande, Santa Lucía ou o Gomesende.

O clima ten un marcado carácter húmido e continental e, pese á pantalla pluviométrica que supoñen os sistemas montañosos, as precipitacións superan os 1.200 mm. /anuais. Os invernos son suaves e os veráns calurosos con tendencia á sequedade, oscilando as temperaturas entre os 19'5 °C da máxima e os 6'3 °C da mínima. Nas serras, as condicións climáticas son mais extremas. Por iso a vexetación refírese aos lumes, e as accións antrópicas transformaron os ecosistemas.

A área funcional de Chantada presenta no seu conxunto unha suave topografía. As zonas máis accidentadas correspóndense co seu borde oriental (ladeiras do río Miño) e co seu borde occidental (Serra do Faro). O borde oriental do concello aparece remarcado en toda a súa lonxitude polo río Miño. As fortes pendentes das ladeiras que descenden ata o río, foron utilizadas tradicionalmente para o cultivo do viñado. A zona central desta área funcional é a de topografía máis suave.

- A Serra do Faro: A Serra do Faro divide as comarcas do Deza e Asneiro das de Chantada. Está formado por varios escalóns a distintas altitudes. A súa máxima cota está no Pico Faro de 1.115 m. Cara o sur o relevo é mais movido. Altérganse bloques erguidos con bloques fundidos. As serras ramifícanse e adquiren maior volume. A Serra do Faro , con disposición Norte-Sur, formouse sobre un bloque de granito e esquisto, cortado por faias e modelado pola erosión fluvial. Ao sur, e nas estribacións da mesma, atópase o Alto de Vales. A cume do faro ofrécenos unha gran panorámica dos concellos limítrofes, e mesmo do Pico Sacro, dos montes do Courel ou dos Ancares se o día está claro.
- O embalse de Belesar: é un pantano artificial creado en 1963 no río Miño. Está situado entre os concellos de Taboada, Chantada e O Saviñao. A súa capacidade é de 654,5 hm³ ocupando unha superficie de 2.000 hectáreas e presentando unha cola de 50 km. A construción do embalse supuxo ademais de anegar case 2.000 hectáreas de terreno fértil, a desaparición baixo as augas do pobo de Portomarín que se reedificou cerca da súa antiga ubicación. Este embalse ten 135 metros de altura.

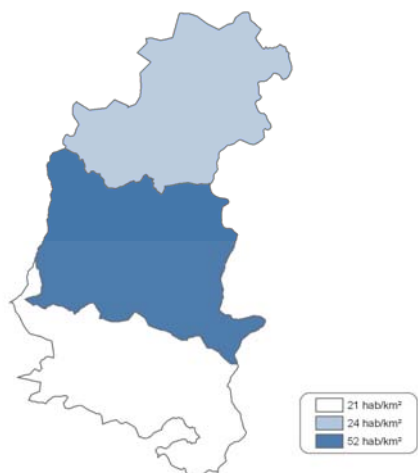
Estrutura socioeconómica

2

2.1 Poboación



Mapa 2.1. Distribución da poboación en 2007. Fonte: IGE.



Mapa 2.2. Densidade de poboación en 2007. Fonte: IGE.

2.1.1 Cuantificación, distribución e densidade

Cuantificación e distribución da poboación

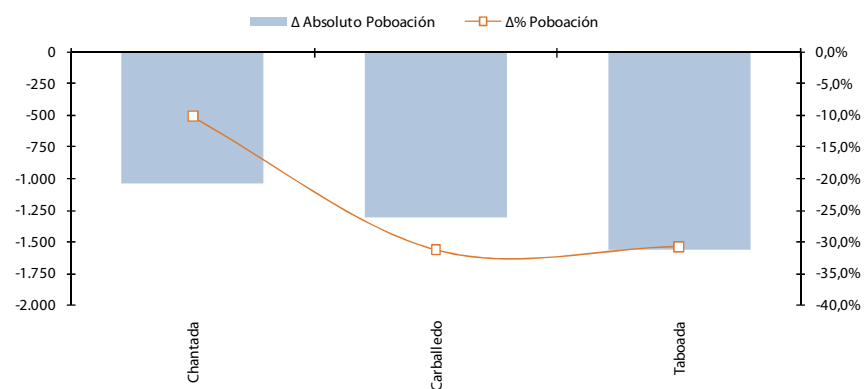
A área funcional de Chantada está formada por 3 concellos: Carballido, Chantada e Taboada, todos eles pertencentes áo interior de da provincia de Lugo. Conta cunha extensión de 462,2 km² e unha poboación total de 15.573 habitantes. Chantada, con algo máis de 9.000 habitantes, é o concello máis poboado seguido de Taboada, con 3.500. Por último, e cun tamaño poboacional máis reducido está Meaño (2.800 habitantes).

Densidade de poboación por Km²

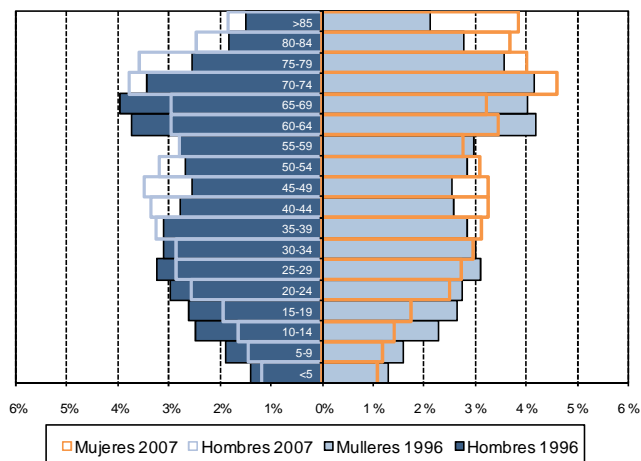
A área funcional de Chantada presenta no ano 2007 unha densidade de poboación de 33,7 hab./km². Este é un valor moi inferior á media galega, que no ano 2007 é de 93,7 hab./km² e no contorno ao valor da provincia de Lugo de 36 hab./km². Dentro da área funcional de Chantada, os valores oscilan entre os 51,8 hab./km² de Chantada e os 20,8 hab./km² de Carballido.

Dinámica poboacional

Facendo unha análise da evolución da poboación no período 1991-2007 na área funcional de Chantada, obsérvase que, se ben os tres concellos perden parte da súa poboación, o concello de Chantada é o que perde en termos absolutos e relativos menos poboación, cunha perda poboacional do contorno do 10%. Os outros dous concellos, Carballido e Trabada, a perda poboacional sitúase no contorno do 30%.



Gráfica 2.1. Evolución da poboación de 1991 a 2007. Fonte: IGE.



Gráfica 2.2 Pirámides de poboación 1996 e 2007. Fonte: IGE.



Mapa 2.3 Índice de envellecemento, 2006. Fonte: IGE.

2.1.2 Caracterización da poboación

Estrutura da poboación

A pirámide poboacional para a área funcional de Chantada presenta unha poboación máis envellecida que hai 10 anos. O descenso de natalidade producido nos últimos anos é o que provocou que o colectivo máis novo (< 24 anos) presente uns valores relativos moito máis baixos que hai unha década.

Nos demais tramos de idade apréciase un aumento de poboación importante centrado en gran medida en poboación en idade de traballar (30-60 anos), como consecuencia da dinámica arrastrada pola pirámide.

Obsérvase como na parte baixa da pirámide (intervalo de 0 a 4 anos) non se produce un aumento de individuos, a pesar do feito que a franxa en idade reprodutiva é a máis ancha da pirámide (as xeracións do baby boom).

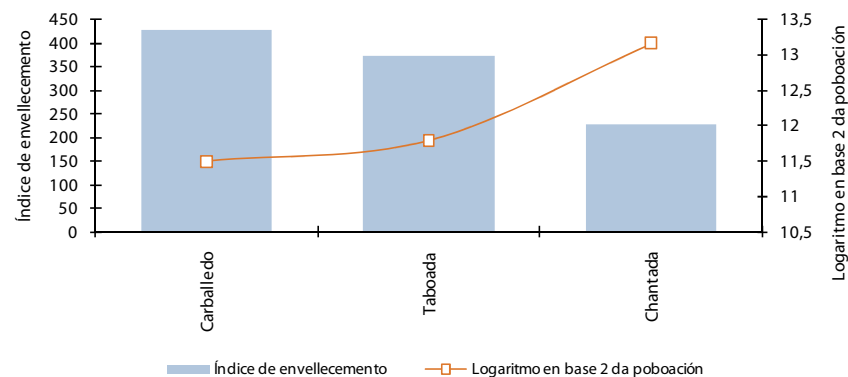
Pódese observar como na parte superior da pirámide tamén se produce un aumento, que é debido a un aumento da esperanza de vida.

Índice de envellecemento¹

Os concellos da área funcional de Chantada presentan uns índices de envellecemento altos, superiores a 200, o que indica que hai menos xente menor de 20 anos que persoas de máis de 64 anos. O concello con menor índice de envellecemento é Chantada (200 persoas maiores de 65 anos por cada 100 menores de 19) ao que lle segue Taboada, cun índice do contorno de 350.

Na gráfica 2.3 represéntase conxuntamente o valor do índice de envellecemento e a poboación (obsérvase que a poboación se presenta en logaritmo en base 2 para facilitar a representación da gráfica). A pesar do baixo número de concellos, obsérvase a correlación que noutras áreas funcionais se dá, a maior nivel de poboación, o índice de envellecemento é menor, debido aos movementos de poboación en idade de traballar cara ás zonas con maior dinamismo.

¹ Índice de envellecemento: Relación entre a poboación maior de 64 anos e a poboación menor de 20 anos $[I_{env} = (P_{>64} / P_{<20}) * 100]$



Gráfica 2.3. Índice de envelhecimento, 2006. Fonte: IGE.

2.1.3 Dinámica da poboación

Taxa bruta de natalidade¹ e taxa bruta de mortalidade²

A taxa bruta de natalidade reflicte valores similares para os tres concellos da área, sendo a máis elevada non concello de Chantada (co menor índice de envelhecimento), así como sucede coa taxa bruta de mortalidade. Nesta última existen máis semellanzas entre os tres concellos, sendo Chantada o que presenta unha maior taxa bruta de mortalidade, a pesar de ser o concello co menor índice de envelhecimento

CONCELLO	T.B.M.	T.B.N.
Carballedo	17,3	2,7
Chantada	18,3	5,7
Taboada	17,1	3,3

Táboa 2.1. Taxas brutas de natalidade e mortalidade 2006. Fonte: IGE.

¹ Taxa bruta de natalidade: Número de nados por 1.000 habitantes

² Taxa bruta de mortalidade: Número de defuncións por cada 1.000 habitantes



Mapa 2.6. Número medio de fillos por concello. Ano 2006. Fonte: IGE



Mapa 2.4. Taxa de natalidade, 2006. Fonte: IGE.



Mapa 2.5. Taxas de mortalidade, 2006. Fonte: IGE.



Mapa 2.7. Crecemento vexetativo, 2006. Fonte: IGE.

Número medio de fillos por muller¹

A área funcional segue a tónica xeral galega de baixa natalidade, tomando o índice sintético de fecundidade o valor de 0,78 (cando o valor de mantemento da poboación é 2,1). É unha área funcional cun valor por debaixo da media de Galicia. Isto, no longo prazo é dificilmente sostible e producirá uns crecementos vexetativos negativos, cando a poboación da base da pirámide se atope na idade reprodutiva. Por concellos, é Chantada o que presenta o maior valor do ISF con 0,9, mentres que Carballedo é o que presenta o menor valor con 0,5.

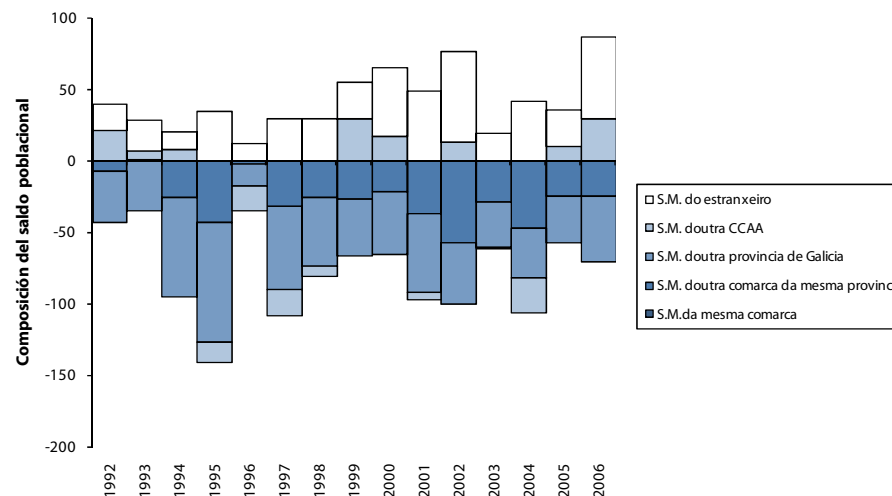
Crecemento vexetativo

O crecemento vexetativo da poboación é o diferencial entre o número de nacementos e defuncións nun período de tempo determinado. Os tres concellos da área funcional presentan unhas taxas de natalidade moi inferiores ás de mortalidade, polo que o crecemento vexetativo é negativo.

¹ Número medio de fillos por muller ou Índice Sintético de Fecundidade (ISF): Número esperado de fillos por muller ao longo da súa vida fértil

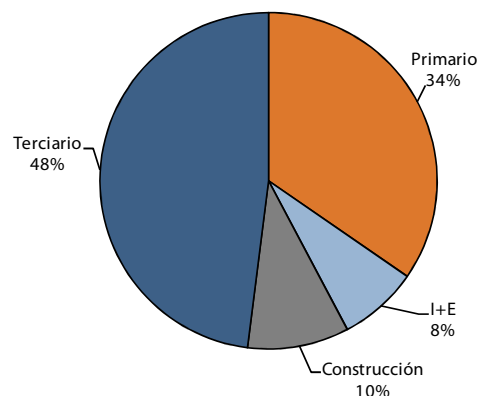
Saldos migratorios

Unha análise da evolución dos saldos poboacionais na área pon de manifesto que é unha área netamente emigratorio no período 1992-2006. En todo o período, o único saldo positivo en todos os anos é o estranxeiro, comportándose o saldo doutras comunidades autónomas de maneira irregular, presentando tanto saldos positivos coma negativos. Respecto ao saldo co resto da provincia de Lugo e o resto de Galicia, en todos os anos do período considerado, estes saldos son sempre negativos.



Gráfica 2.4. Saldo migratorio total entre 1992 e 2006. Fonte: IGE.

2.2 Economía e emprego

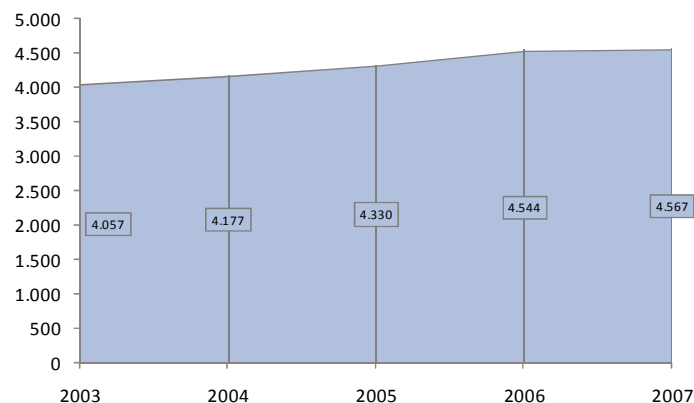


Gráfica 2.6. Afiliados por sector económico, 2007. Fonte: Instituto Galego das Cualificacións.

2.2.1 Estrutura económica

Caracterización do emprego

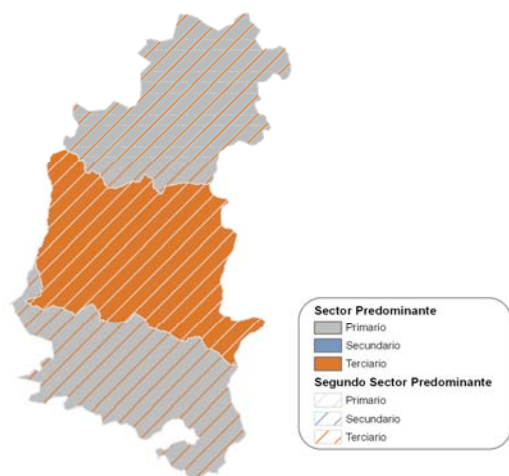
Na gráfica 2.5 obsérvase a evolución recente que experimenta no período 2003-2007, período de crecemento da economía galega e da española, onde o número de afiliados na área funcional de Chantada pasa dos 4.057 no 2003 aos 4.567 no 2007. É dicir, durante os catro último anos o número de afiliados incrementouse en 510 efectivos, algo máis de 125 anuais, cifra moi superior ao saldo anual poboacional, que é negativo, en 1.000 persoas no período. O que está a indicar é a existencia de recursos ociosos ou parados que se están incorporando ao mercado de traballo.



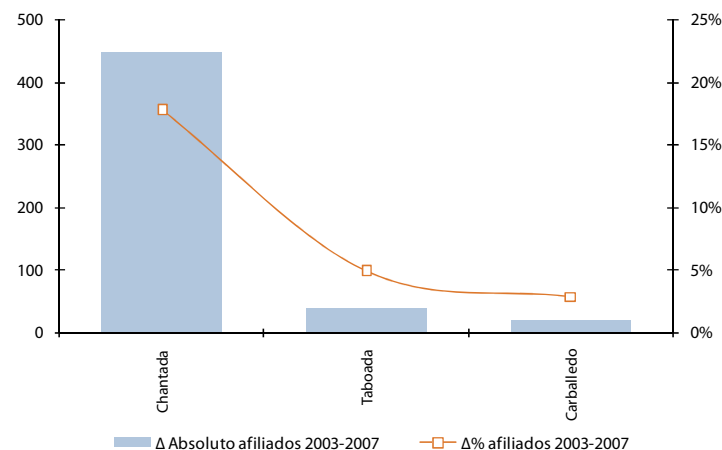
Gráfica 2.5. Evolución do número de afiliados entre 2003 e 2007. Fonte: Instituto Galego das Cualificacións.

Na gráfica 2.6 de distribución de afiliados por sector económico para a área funcional de Chantada pode observarse que se trata dunha área na que o sector terciario é o principal, pero que non ten un peso tan elevado como noutras áreas funcionais, sendo o sector primario o segundo en importancia con 2/3 dos afiliados. Non destaca esta área por un elevado peso do sector da construción, algo que foi moi habitual noutras áreas.

Detallando estes números en concellos comprobamos como o maior incremento, tanto en valor absoluto como en porcentaxe, corresponde a Chantada, cun incremento cercano ao 20%. Taboada e Carballedo o número de afiliados incrementouse por debaixo do 5%, valor que tendo en conta a perda poboacional destes concellos, con grande peso do sector primario, non é desdeñable.



Mapa 2.8. Predominancia dun sector produtivo, 2007. Fonte: Instituto Galego das Cualificacións.



Gráfica 2.7. Crecemento do número de afiliados entre o 2003 e 2007. Fonte: Instituto Galego das Cualificacións.

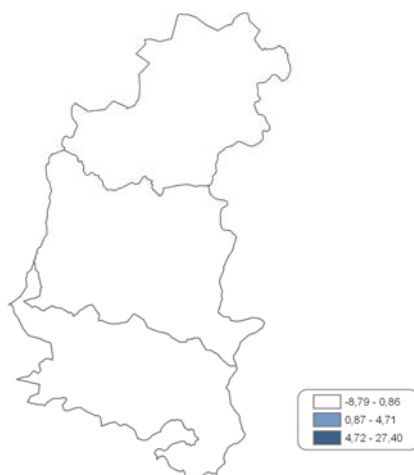
Por sectores de actividade prioritarios por concellos, no mapa 2.8 vese como en Carballedo e Taboada, o sector predominante é o sector primario, sendo o segundo en importancia o terciario. En Chantada, o sector primario é o segundo en importancia detrás do terciario. Polo tanto, compróbese unha vez máis o importante peso do sector primario.

Indicador de renda municipal

Na táboa nº 2.2 pódense observar os valores tomados polos indicadores de rendas municipais para os diferentes concellos pertencentes á área funcional de Chantada para o período 2000-2002. Chantada, cun índice de 89 no ano 2002 é o concello co maior nivel, pero existe unha certa homoxeneidade entre os concellos da área funcional, xa que Taboada, o que menor índice presenta no ano 2002, ten un valor de 81.

CONCELLO	2000	2001	2002
Taboada	79	80	81
Carballedo	84	87	87
Chantada	90	91	89

Táboa 2.2. Indicador de rendas entre o 2000 e 2002. Fonte: IGE



Mapa 2.9. Índice de dinámica, 2007. Fonte: Otero, R. e Gómez, S.

2.2.2 Índice de dinámica

O Índice de dinámica socioeconómica e funcional (IDSF) -elaborado por Otero, R. e Gómez, S.- é lineal, e nel introdúcese diferentes indicadores da dinámica do concello proporcionados polo Censo de Poboación e Vivenda correspondentes a: poboación, instrución, mobilidade laboral, terciarización e atracción poboacional.

Polo tanto é un índice sintético que tería que amosar relación coas análises demográficas e socioeconómicas realizadas, por tratarse dunha aglutinación.

As categorías municipais definidas polo IDSF son as seguintes:

1º INTERVALO: -8,79 / 0,86. Concellos rurais ou rurbanos –vilas- de baixa e moi baixa dinámica.

2º INTERVALO: 0,87 / 4,71. Concellos rurais ou rurbanos –vilas- dinámicos.

3º INTERVALO: 4,72 / 27,4. Concellos urbanos ou suburbanos dinámicos ou moi dinámicos.

Tendo en conta a categorización anterior, no mapa 2.9 os 3 concellos da área funcional encádranse na categoría de concellos rurais ou rurbanos –vilas- de baixa e moi baixa dinámica. Isto é coherente coa análise demográfica ata agora realizada.



Estrutura Territorial

3

3.1 Modelo Territorial

3.1.1 A estruturación do territorio

A área funcional de Chantada está composta por 3 concellos e ocupa unha extensión total de 462,2Km², o que supón un 4,7 % da provincia e un 1,6% do total autonómico.

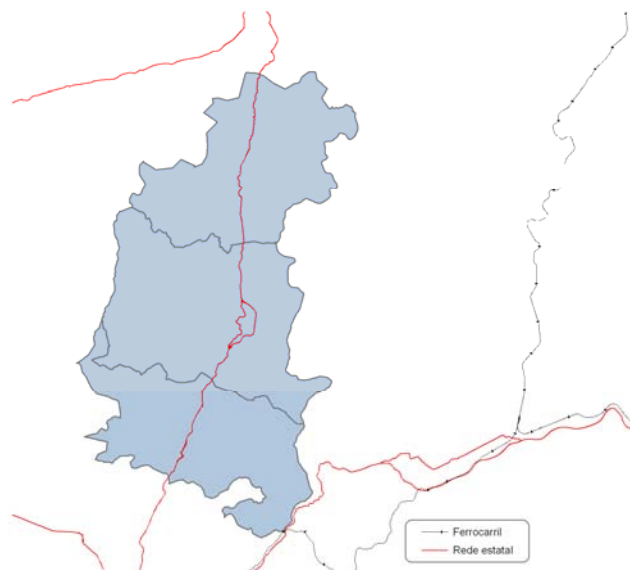


Mapa 3.1. Localización xeográfica. Fonte: SITGA.

CONCELLO	Área	Poboación
Carballedo	138,80	2.886
Chantada	176,70	9.150
Taboada	146,70	3.537
TOTAL	462,20	15.573

Táboa 3.1. Área en Km² e poboación en 2007. Fonte: IGE, SITGA.

3.2 Sistema de comunicacións



Mapa 3.2. Infraestruturas de comunicación básicas. Fonte: SITGA.

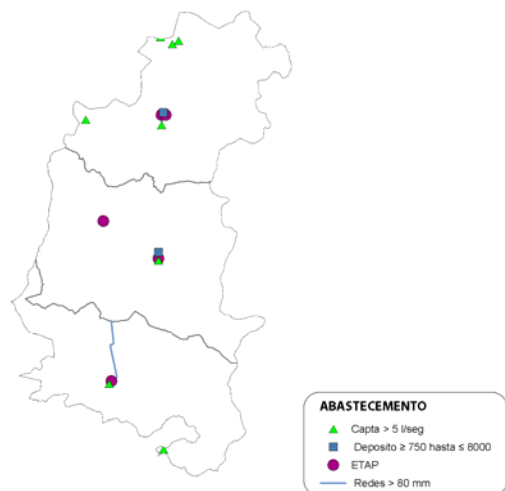
3.2.1 Comunicacións

As vías de comunicación xogan un papel importante no desenvolvemento dunha área funcional, non só favorecendo os accesos e desprazamentos internos-externos (xeralmente trátase de movementos pendulares por motivos laborais, comerciais, educativos, de ocio, culturais, etc), senón porque tamén actúan como atraentes sobre as actividades industriais, comerciais e residenciais. De feito, os usos residenciais están directamente condicionados pola existencia dunha infraestrutura de comunicación que facilite o seu acceso.

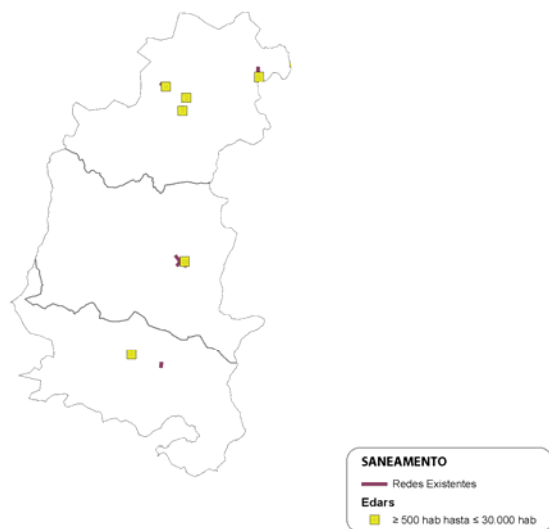
A principal vía de comunicación é a estrada N-540 que comunica as cidades de Lugo e Ourense e que atravesa toda a área funcional.

Para comunicarse por avión, o aeroporto máis próximo está en Santiago de Compostela (A Lavacolla).

3.3 Infraestruturas básicas



Mapa 3.3. Infraestruturas de abastecemento. Fonte Augas de Galicia.



Mapa 3.4. Infraestruturas de saneamento. Fonte: Augas de Galicia.

3.3.1 Abastecemento

O plan de abastecemento de Galicia (todavía en elaboración), inclúe o conxunto de instalacións comúns para a captación, conducción, tratamento, almacenamento, transporte e distribución da auga de consumo humano empregadas para abastecer a unha determinada poboación.

O sistema de abastecemento de auga potable que se consume hoxe en día en cada concello baséase no aproveitamento do recurso dos diferentes ríos da comarca e dos encoros.

Dentro da Área Funcional de Chantada atopamos o sistema máis potente de abastecemento no concello de Chantada no río Asma, cunha captación actual de 47 L/S o cual aporta auga para un volume de poboación de 5.459 persoas. A previsión é acadar no ano 2.023 un volume de auga suficiente para abastecer a 5.600 persoas. Tamén é importante a captación do concello de Carballedo no río Bubal de 10 L/S. Indicar a existencia dos encoros de Belesar e dos Peares, no Río Miño nos concellos de Taboada Chantada e Carballedo.

Desde os puntos de captación, parte o colector que abastece de auga á ETAP-e de aí reparte hacia os principais depósitos do concello. Observase a independencia dos concellos en materia de abastecemento, e cada concello dispón da súa ETAP.

Como infraestrutura de almacenamento o concello de Taboada dispón dun volume total de almacenamento de 1.280 m³ repartidos polo seu territorio en 4 depósitos. Tamén o concello de Carballedo dispón dunha capacidade de 1.610 m³, repartidos en 5 depósitos. No concello de Chantada só hai un depósito de 1.000 m³.

Por concas os afluentes do río Miño, Moreda, Vilela, Lama, Asma, Fondós e Búbal, entre outros, repártense o territorio.

Obsérvase que existe unha maior densidade de colectores nos concellos de Taboada e Carballedo.

3.3.2 Saneamento

Dentro da Área funcional de Chantada, o transporte de augas residuais ata a EDAR realízase mediante un colector interceptor que recolle as augas que transportan os colectores tributarios. Dito colector dispón de impulsión nos pozos que o necesiten se o sistema por gravidade non é suficiente.

Obsérvase a independencia de cada concello respecto as augas residuais e cada concello dispón da súa EDAR ou depuradora compacta.

As EDAR sitúanse no entorno do río vertendo as augas depuradas á él. Nesta área funcional vértense as augas a conca do alto Miño. A EDAR de maior capacidade desta A.F. é a de Chantada, de tipo biolóxica, e ten unha capacidade de depuración de 5.000 habitantes, vertendo ao río Asma.

Indicar que a EDAR biolóxica de Taboada ten capacidade equivalente de depuración de 2.000 hab.

A rede de saneamento máis extensa é a do concello de Chantada.



Mapa 3.5. Concellos con subministración de Gas. Fonte: Gas Galicia SDG.

3.3.3 Gas

O gaseoducto de transporte primario que une Portugal con Asturias non cruza por esta área funcional. Existe distribución a través da empresa Repsol-Gas en Chantada. Pero tanto en Taboada como en Carballedo non está previsto o despliegue de rede a través de Gas Galicia, namentres que en Chantada ten tramitada autorización para distribución de gas a empresa Endesa.

3.3.4 Electricidade

Dentro da Área funcional de Chantada, atopámonos coas seguintes redes:

- Redes de Transporte (liñas de alta a 400 ou 220 kV) que enlazan entre sí a subestación de Belesar (en Chantada) coas subestacións de Mesón do Vento, coa de Pazos de Borbén, coa de Trives e coa subestación de Ponferrada. Estas diferentes redes cruzan os tres concellos da nosa área funcional.
- Rede de reparto (entre 150 e 110 kV) que enlaza a subestación de Chantada coa de Belesar e Os Peares e éstas coa subestación de Lugo, por un lado, coa empresa Cementos Oural (en Sarria), e coa subestación de Lalín.
- A Rede de Distribución, constituída por liñas de media tensión a 20 ou 15 kV, é a encargada de conectar as subestacións de distribución con outras de menos rango ou con transformadores locais.

Na AF de Chantada existen diversas subestacións (de maior ou menor índole) nos Concellos de Chantada e Carballedo.

3.3.5 Telecomunicacións

Galicia dispón dunha serie de redes de telecomunicacións fixas e móbiles, que dan servizo a través de distintos operadores.

En redes fixas operan as empresas:

- Telefónica, que chega con telefonía a casi a totalidade da Comunidade galega, e ofrece ADSL (banda longa) ao 100% do territorio (a poboacións con máis de 1.000 habitantes).
- R: nesta A.F. non chega con banda longa.

En redes móbiles, os datos dispoñibles só achegan información sobre as localizacións dos operadores GSM (Movistar, Orange, Vodafone e Yoigo) para a prestación do seu servizo coas tecnoloxías GSM/GPRS; a cobertura que nesta área funcional prestan é boa.



Planeamento urbanístico

4



4.1 Planeamento vixente



Anterior LASGA LASGA

Mapa 4.1. Ano de aprobación do planeamento por concellos. Fonte: COAG.



PX.O.U. EN TRAMITACION
N.S.P. SEN TRAMITACION

Mapa 4.2. Planeamento vixente en cada concello e o seu estado actual. Fonte: COAG.

4.1.1 Planeamento vixente por concello

Como se describiu anteriormente, a área funcional está composta por 3 concellos, cada un coa súa respectiva figura de planeamento xeral. Na táboa seguinte e no gráfico 4.2 pódese observar que dous deles conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (N.S.P.) como figura de planeamento xeral, mentres que un se rexe por un Plan Xeral de Ordenación Urbana.

NOME	PLANEAMENTO	APROBACION
Carballedo	N.S.P.	1991
Chantada	P.X.O.U.	1985
Taboada	N.S.P.	1994

Táboa 4.1. Planeamento vixente por concello. Fonte: COAG.

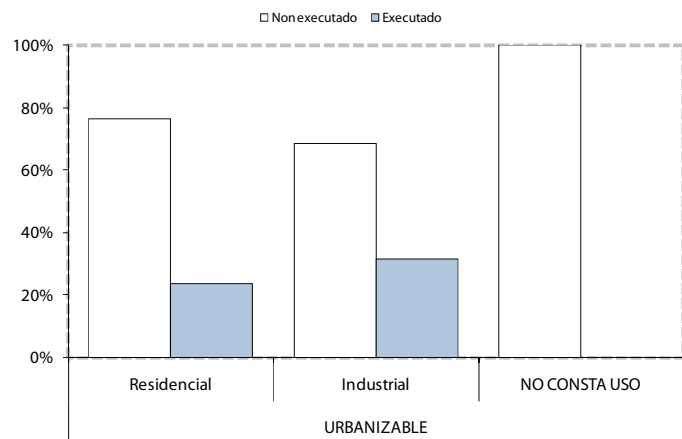
Por outro lado, no mapa 4.1 obsérvase que a Área Funcional é unha zona moi pouco dinámica desde o punto de vista urbanístico: o planeamento vixente de todos os concellos é moi antigo e tan so un deles, Chantada, mantén un proceso de tramitación aberto

As figuras coas que se contará, unha vez aprobados este último, son acordes coa realidade municipal, xa que serán todas de planeamento xeral.

4.1.2 Grao de cumprimento do Planeamento

O grado de execución do planeamento estudouse en dúas clases de solo (urbano e urbanizable) e mediante dous parámetros: a superficie de solo e a superficie de teito (superficie construída). Ademais categorizouse en usos globais: Dotacional, Industrial, Residencial e Terciario e outros usos non definidos.

Na táboa seguinte cuantifícase en metros cadrados (de solo ou de teito, segundo corresponda) a totalidade da Área Funcional, indicando ademais se se executou ou non o planeamento.



Gráfica 4.1 Grao de execución do Planeamento en solo urbanizable na área funcional. Fonte: COAG.

SUELO				
Superficies en m ²		Ejecutado		
Clasificación	Uso del Suelo	NO	SI	Total general
URBANO	Residencial		2.211.222,7	2.211.222,7
	NO CONSTA USO		3.789.534,8	3.789.534,8
Total URBANO			6.000.757,6	6.000.757,6
URBANIZABLE	Residencial	426.333,9	131.332,5	557.666,4
	Industrial	675.070,6	309.420,8	984.491,4
	NO CONSTA USO	159.586,4		159.586,4
Total URBANIZABLE		1.260.990,9	440.753,3	1.701.744,2
Total general		1.260.990,9	6.441.510,8	7.702.501,7

TECHO				
Superficies en m ²		Ejecutado		
Clasificación	Uso del Suelo	NO	SI	Total general
URBANO	NO CONSTA USO			
	Residencial			
Total URBANO				
URBANIZABLE	Industrial			
	NO CONSTA USO	47.875,9	708.129,7	708.129,7
	Residencial	116.574,3	113.287,4	229.861,7
Total URBANIZABLE		164.450,2	821.417,1	985.867,3
Total general		164.450,2	821.417,1	985.867,3

Táboa 4.2 Cuantificación do grao de execución do planeamento en solo urbanizable. Fonte: COAG.

Da táboa despréndese que no solo urbano se desenvolveron completamente as previsións do planeamento. Polo contrario, no solo urbanizable, outros usos non definidos non se desenvolveu en absoluto, mentres que o uso industrial non chega ao 30% de desenvolvemento. Este grao de desenvolvemento represéntase na gráfica 4.1.

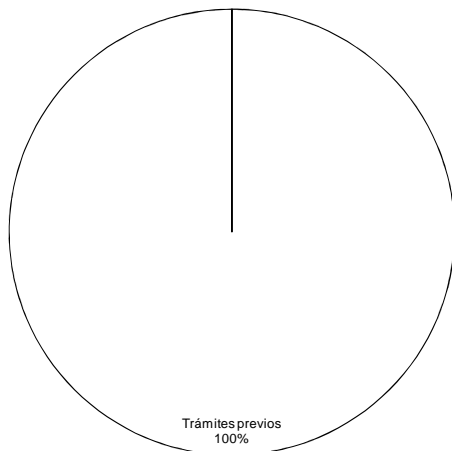
Conclúese que as previsións do planeamento foron claramente superiores ao desenvolvemento ata o momento dos solos. Especificábase que este é un dato a nivel de Área Funcional e que no caso dalgún destes municipios as previsións do planeamento poderían achegarse máis ao desenvolvemento real.

4.1.3 Planeamento en tramitación

O concello en proceso de actualización do seu planeamento está adoptando como figura de ordenación urbanística a do Plan Xeral de Ordenación Municipal (P.X.O.M.): Chantada revisa o vixente P.X.O.U. Desta maneira búscase a adecuación do planeamento á situación actual dos concellos.

Inclúese a continuación unha gráfica co estado de tramitación dos municipios con data do 22 de novembro de 2007. Os fitos que se consideraron na tramitación son os que seguen:

- Contratación: indica que se iniciou o procedemento de redacción do novo instrumento.
- Avance: o avance de planeamento foi presentado.
- Trámites previos: o documento encóntrase nos trámites previos á aprobación inicial, como pode ser o Informe Previo á Aprobación Inicial, o informe de Avaliación Ambiental Estratéxica ou a suspensión de licenzas.
- Aprobación Inicial: o concello efectuou a aprobación inicial.
- Aprobación Provisional: pechouse o proceso de información pública e o pleno municipal aprobou o plan.
- Incidencias na Aprobación Definitiva: produciuse algún tipo de incidencia na Aprobación Definitiva, ben a súa anulación parcial, a súa denegación ou suspensión ata a corrección de defectos.



Gráfica 4.2 Estado do Planeamento en tramitación. Fonte: COAG.

Como se observa na gráfica, no caso da Área Funcional de Chantada, o concello de Chantada se encontra aínda tramitando a aprobación ambiental da revisión do seu P.X.O.U.

Na seguinte táboa inclúense todos os concellos da Área Funcional e o estado de tramitación do planeamento xeral; os municipios que non teñen ningún dato é porque contan cun planeamento aprobado definitivamente e que non iniciaron ata a data trámites para a súa revisión.

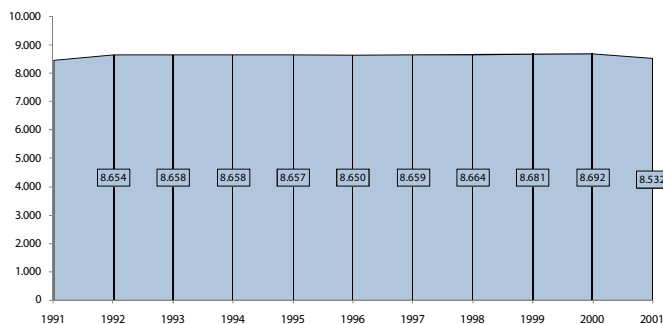
NOMBRE	INSTRUMENTO EN TRAMITE	ESTADO TRAMITE	EQUIPO REDACTOR
Carballedo			
Chantada	P.X.O.M.	Trámites previos	EPTISA
Taboada			

Táboa 4.3 Planeamento en tramitación por concello. Fonte: COAG.

Dinámica Residencial

5

5.1 Caracterización intercensal do parque de vivendas

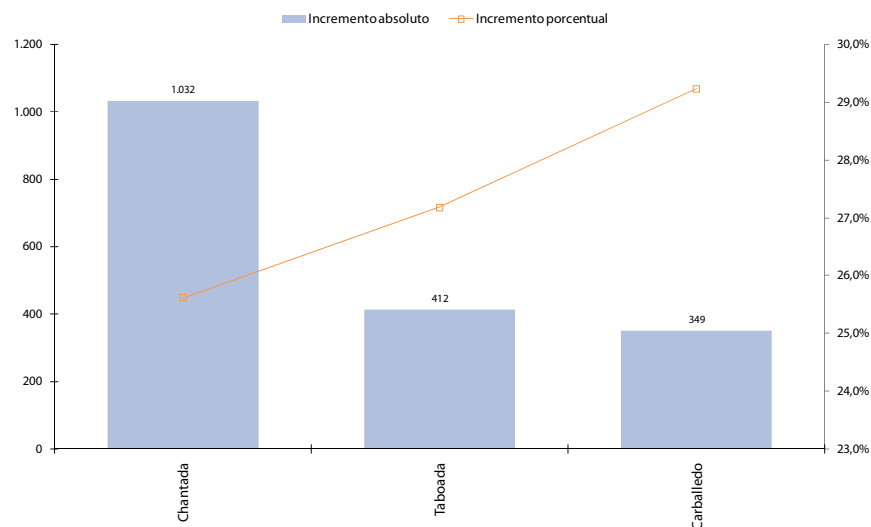


Gráfica 5.1. Evolución do parque de vivendas na área funcional entre 1991 e 2001. Fonte: INE.

5.1.1 Cuantificación e evolución.

Analizando os datos dispoñibles para a área de Chantada, obsérvase un lixeiro crecemento no número de vivendas, que pasan de 8.462 a 8.532 no lapso dunha década, un incremento de 70 vivendas, o vixésimo segundo de todas as áreas funcionais establecidas para Galicia (en primeiro lugar sitúase a área funcional da Coruña, con máis de 42.000 vivendas construídas no mesmo período).

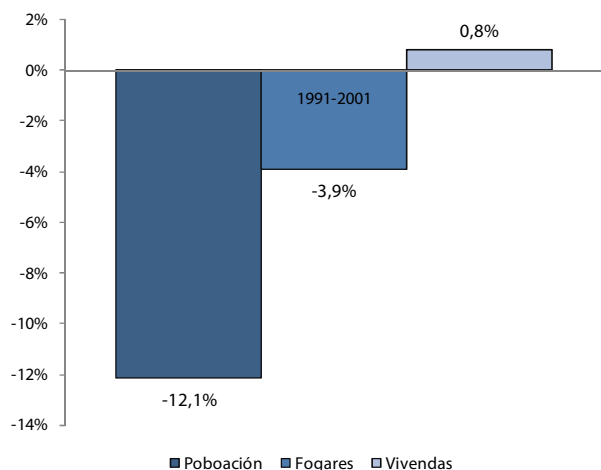
Na gráfica 5.2 reflíctese a distribución espacial deste crecemento: os maiores incrementos relativos prodúcense en Carballedo, cunha porcentaxe de 29%, seguido de Taboada e Chantada, con porcentaxes próximas ao 27 e 26% respectivamente. En resumo, o crecemento do parque inmobiliario da área non evidencia grandes diferenzas existentes entre os tres concellos que a compoñen.



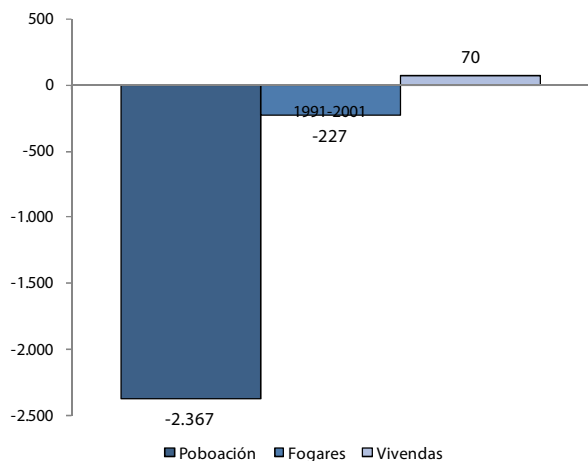
Gráfica 5.2. Crecemento do parque de vivendas por concello na área funcional entre 1991 e 2001. Fonte: IGVS.

Un incremento tan lixeiro do parque de vivendas, que en termos porcentuais é inferior ao 1%, non se pode explicar só en función do crecemento poboacional, o cal foi negativo e se situou nun 12,1%. É necesario introducir entón a variable dos fogares xerados na Área Funcional para poder explicar o comportamento aludido.

A área funcional experimentou un crecemento do número de vivendas inferior ao 1%, mentres a súa poboación tivo un crecemento negativo de 12,1%, evidenciando que a presión demográfica non é o único factor que incide na evolución do parque de vivenda na área. Ademais, este lixeiro incremento vén dado en



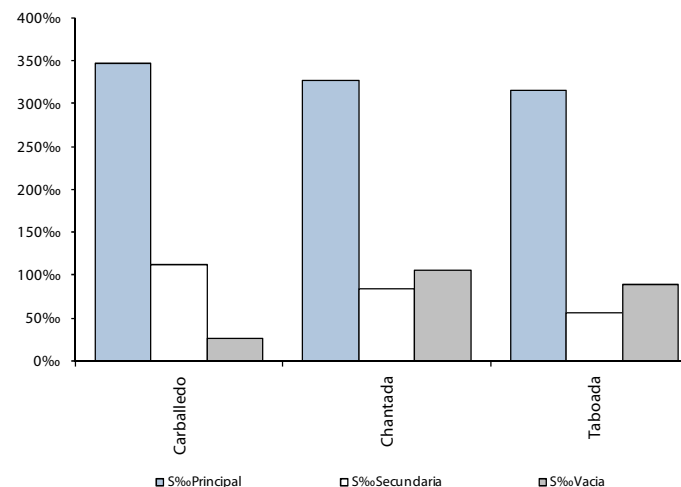
Gráfica 5.3. Incremento relativo de poboación, fogares e vivendas para 1991 e 2001. Fonte INE.



Gráfica 5.4. Incremento absoluto de poboación, fogares e vivendas para 1991 e 2001. Fonte INE.

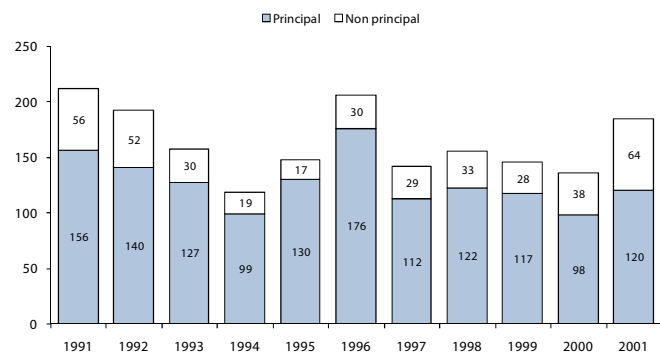
gran parte pola variación na composición dos fogares, que como se ten analizado no capítulo correspondente, vén experimentando unha progresiva redución do número de persoas por fogar, pasando no caso da Área Funcional de Chantada de 3,33 a 3,05 habitantes por fogar no período intercensal de referencia. A evolución do número de fogares ofrece unha boa aproximación ao incremento do parque de vivendas, pero ao trasladar a termos absolutos estes ritmos de crecemento compróbase que o incremento do número de fogares, o cal foi negativo e se sitúa en 227 no período intercensal, non logra explicar a existencia de 70 novas vivendas (gráfica 5.4). Este factor apunta a que unha importante cantidade de vivendas construídas non están destinadas a cubrir un uso de vivenda principal.

5.1.2 Análise do parque residencial por usos

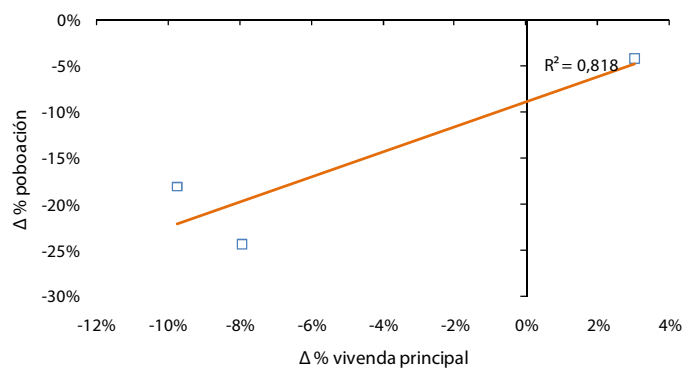


Gráfica 5.5. Índice de vivendas principais, secundarias e baleiras por 1.000 habitantes por concello. 2001. Fonte: INE.

Na gráfica 5.5 amósase, para o ano 2001, o número de vivendas por cada mil habitantes e por usos. Esta gráfica amosa as diferenzas no tamaño medio do fogar entre os diferentes concellos da área funcional de Chantada, evidenciada polas diferenzas no número de vivendas principais por cada 1.000 habitantes. Así, Carballedo presentaría o menor valor do tamaño medio do fogar en 2001, mentres que Taboada contaría co maior número de membros por fogar. Tamén se constatan algúns aspectos como a forte proporción de vivenda baleira de Chantada e vivenda secundaria en Carballedo, e en menor medida en Taboada.



Gráfica 5.7. Distribución das vivendas construídas en principal e non principal na área funcional entre 1991 e 2001. Fonte INE.

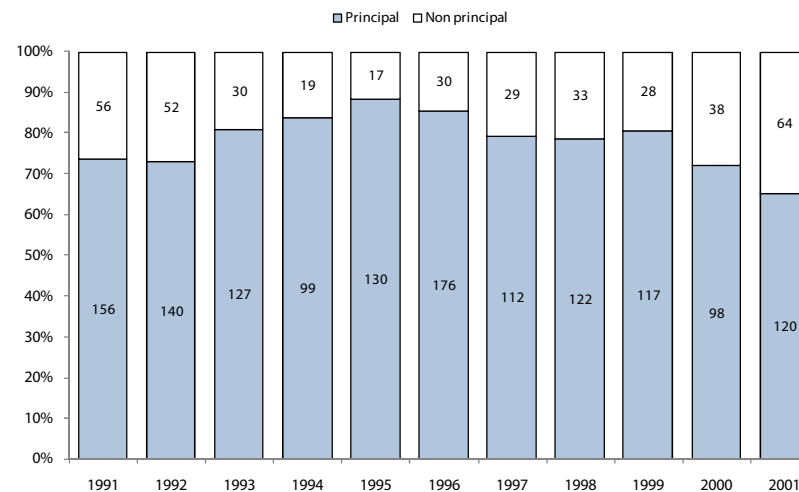


Gráfica 5.8. Correlación do incremento da vivenda principal e a poboación nos concellos da área funcional. Fonte: INE.

Observando os datos de vivenda principal e non principal ano a ano (gráfica 5.6 e 5.7), a década 91-01 rexista unha paulatina diminución da proporción de vivenda principal respecto ao total de vivendas construídas, un proceso que se manifesta claramente a partir de 1996. Neste proceso combínase un incremento en termos absolutos do número de vivendas dedicadas a vivenda non principal a partir de 1998 (tras un incremento entre 1991-1993, que decae a partir 1994) cunha redución do número de vivendas principais construídas, manténdose unha tendencia crecente no número total de vivendas construídas, se ben con fluctuacións puntuais.

A correlación do incremento de vivenda principal respecto ao crecemento da poboación móstrase sobre unha recta de regresión cun valor bastante elevado ($R^2=81,8\%$). Isto indícanos un bo axuste desta magnitude, que explica, por tanto, a evolución na vivenda principal polos incrementos poboacionais da área funcional.

Por outra banda, a segunda compoñente do parque de vivenda, a non principal, como se resaltou anteriormente, presenta unha evolución fluctuante, con picos en 1991 e 1992, para decrecer no período 1993-1998 e comezar a partir do 2000 un novo período de incrementos na súa importancia absoluta e relativa no parque de vivendas, chegando a un máximo de máis do 35% do total en 2001. Estase a reflectir o inicio da chamada "burbulla inmobiliaria" que, como se verá posteriormente, mantén esta tendencia ata 2007. Isto viría a explicar o aumento de vivendas secundarias ou incluso vivendas baleiras destinadas a investimento por consolidarse o papel da vivenda coma activo económico.



Gráfica 5.6. Distribución porcentual das vivendas construídas en principal e non principal na área funcional entre 1991 e 2001. Fonte: INE



Mapa 5.1. Incremento de vivendas principais por cada 1.000 habitantes entre 1991 e 2001. Fonte: INE.

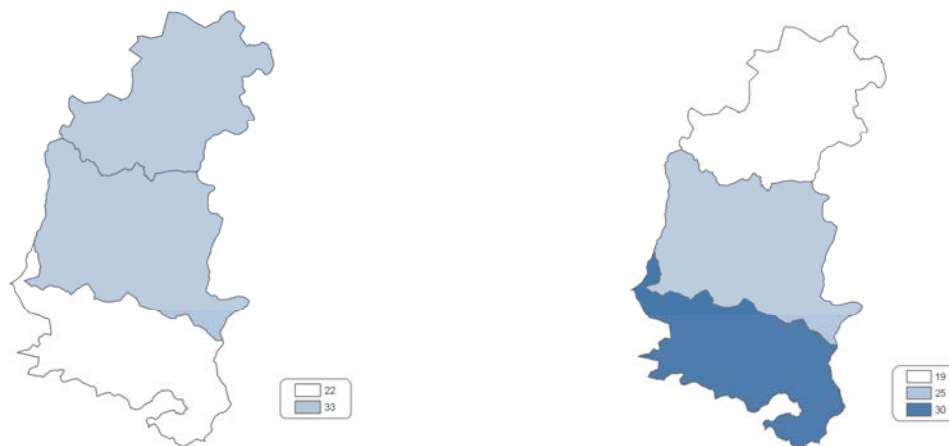


Mapa 5.2. Incremento de vivendas secundarias por cada 1.000 habitantes entre 1991 e 2001. Fonte: INE.

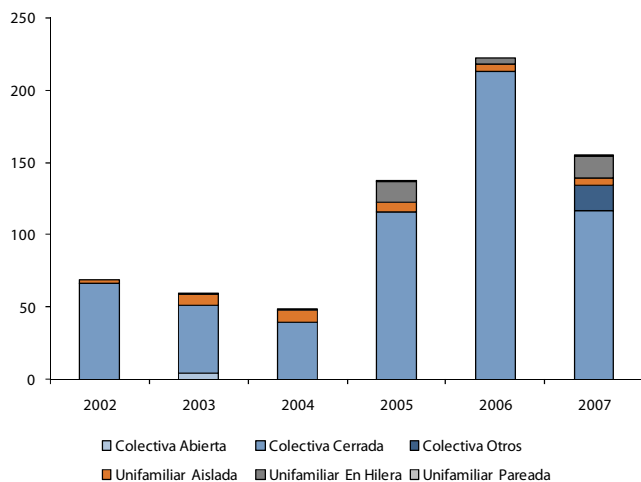
Os mapas 5.1 e 5.2 mostran a distribución territorial do incremento de vivendas principais e secundarias por cada 1.000 habitantes no período intercensal. O maior incremento do parque inmobiliario principal prodúcese en Chantada, en cambio, en Taboada prodúcese unha redución importante dos inmobles destinados a vivenda principal.

As vivendas baleiras amosan unha clara perspectiva do territorio, por canto son as vivendas susceptibles de entrar no mercado sempre e cando o seu estado non sexa de deterioro. Así, a vivenda baleira máis antiga (que é maioritaria en Chantada e Taboada) indica certo estancamento do mercado e unha predominancia de vivendas baleiras relativamente recentes en Carballedo é indicativo dun mercado con maior potencial.

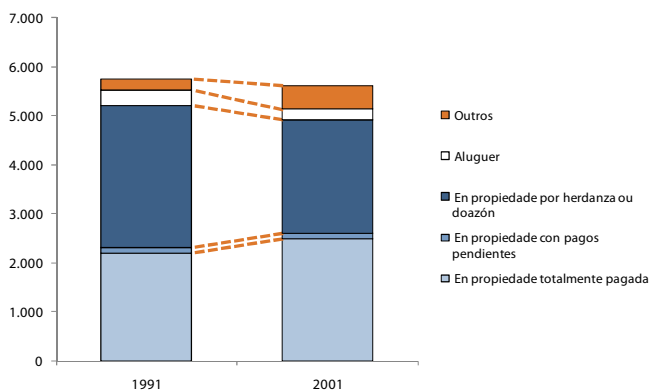
Dos mapas 5.3 e 5.4 pode sacarse a lectura de que a área funcional presenta un parque da vivenda secundaria máis envellecido no concello de Carballedo, e máis recente no concello de Taboada, co que se produce un fenómeno de transformación da vivenda principal situada nestas áreas de perda de poboación en vivenda non principal, sen que estas novas vivendas non principais sexan de recente construción.



Mapas 5.3 e 5.4. Antigüidade das vivendas baleiras (esquerda) e vivendas secundarias (dereita) segundo o Censo de Poboación e Vivendas 2001. Fonte: INE.



Gráfica 5.9 Tipoloxías das vivendas construídas na área funcional entre 2002 e 2007. Fonte: COAG



Gráfica 5.10. Estado das vivendas na área funcional en 1991 e 2001. Fonte: INE.

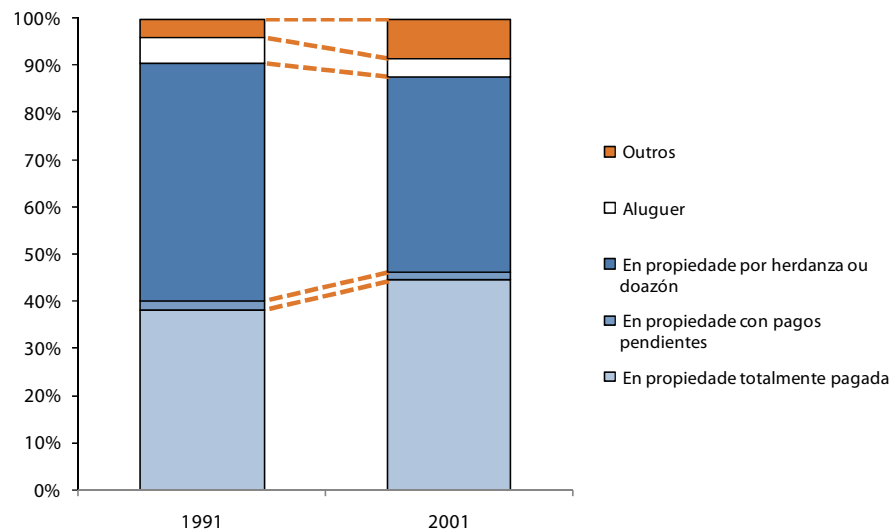
5.1.3 Caracterización do parque residencial por outras variables

Tipoloxía

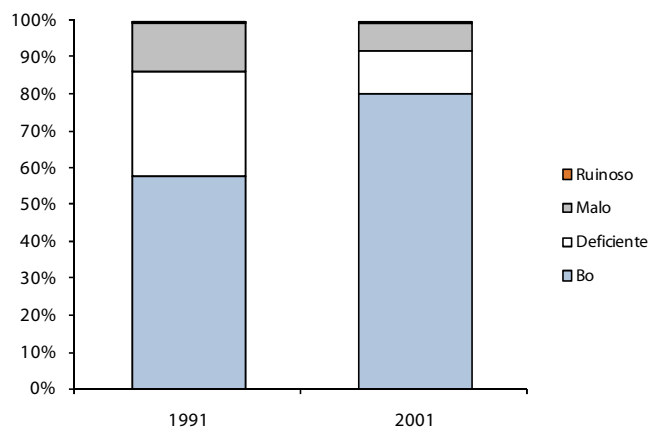
Entre os anos 2002 e 2007 na construción de novas vivendas, que roldou totais anuais entre 50 e 200 na área funcional, prevaleceu a vivenda colectiva pechada, seguida dunha pequena masa de vivenda unifamiliar illada e en ringleira.

Tenencia

O réxime de tenencia non experimentou cambios importantes na súa estrutura, se ben se percibe claramente o auxe das hipotecas e outros modos de tenencia na década dos 90, así como a redución en termos relativos da vivenda en réxime de aluguer.



Gráfica 5.11. Réxime de tenencia das vivendas por área funcional nos anos 1991 e 2001. Fonte: INE.

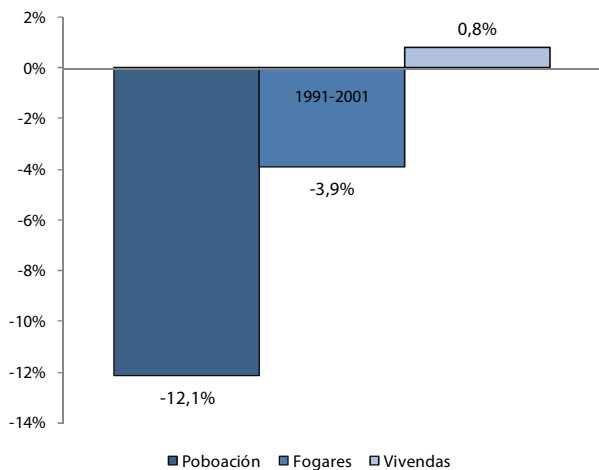


Estado

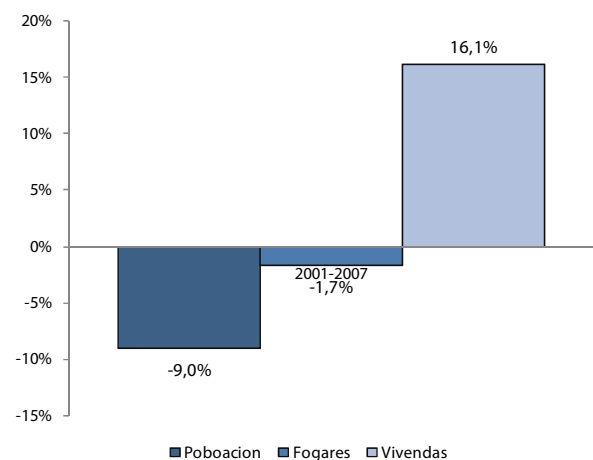
En termos relativos detéctase unha importante mellora do estado do parque de vivendas. Practicamente non existen vivendas en estado ruinoso e medra de maneira notable a proporción de vivendas en bo estado, reducíndose tanto a proporción de vivendas en estado deficiente como en mal estado, como consecuencia da desaparación de parte do parque inmobiliario en peor estado.

Gráfica 5.12. Incremento proporcional da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 1991 a 2001. Fonte: INE

5.2 Dinámicas recentes do sistema inmobiliario (2001-2007)



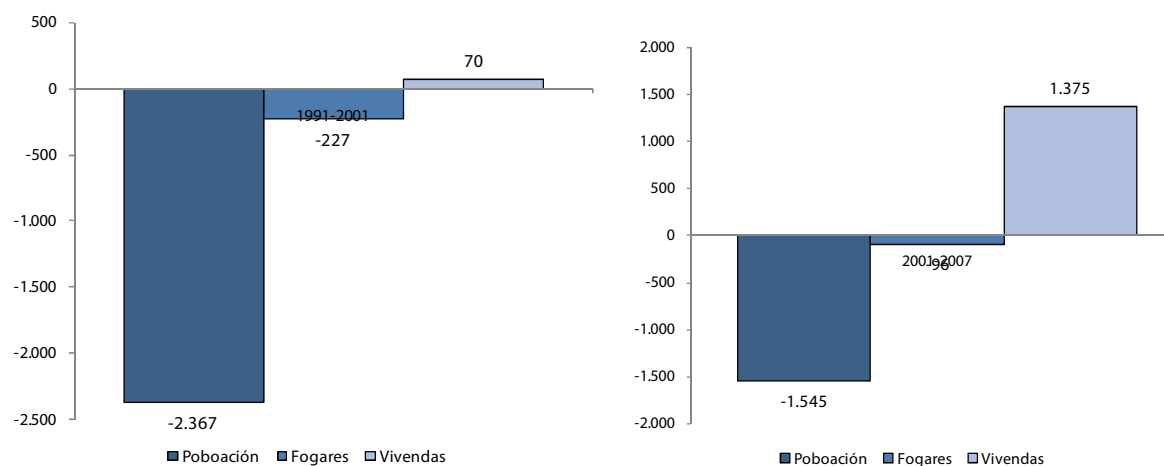
Gráfica 5.13. Incremento proporcional da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 1991 a 2001. Fonte: INE.



Gráfica 5.14. Incremento proporcional da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 2001 a 2007. Fonte: INE / COAG.

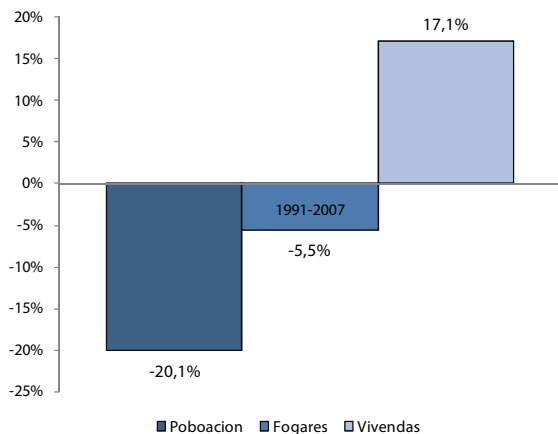
5.2.1 Cuantificación e evolución

O sistema inmobiliario experimentou unha agudización das tendencias que se marcaban ao final do século vinte. Móstranse a continuación as gráficas comparativas da etapa aludida anteriormente xunto cos datos máis recentes destas dinámicas. Obsérvase como o diferencial entre os incrementos de poboación, fogares e vivendas experimenta un significativo incremento no período máis recente. As gráficas da franxa esquerda amosan as tendencias (Gráfica 5.13 e 5.14) e baixo este parágrafo indícanse os valores absolutos das dúas épocas aludidas.

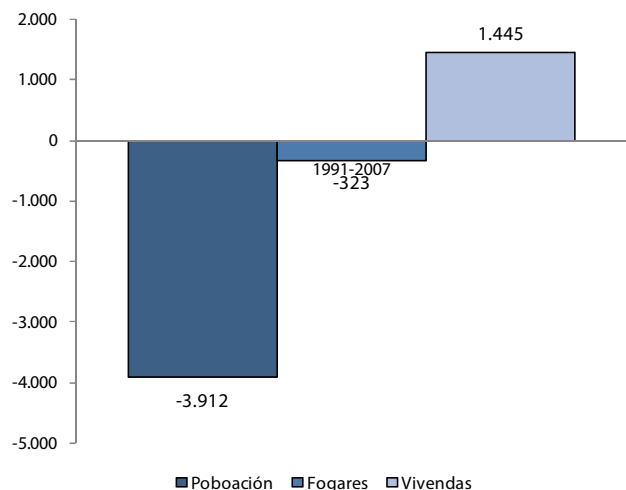


Gráficas 5.15 e 5.16 Incremento da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 1991 a 2001 e 2001 a 2007. Fonte: INE e COAG.

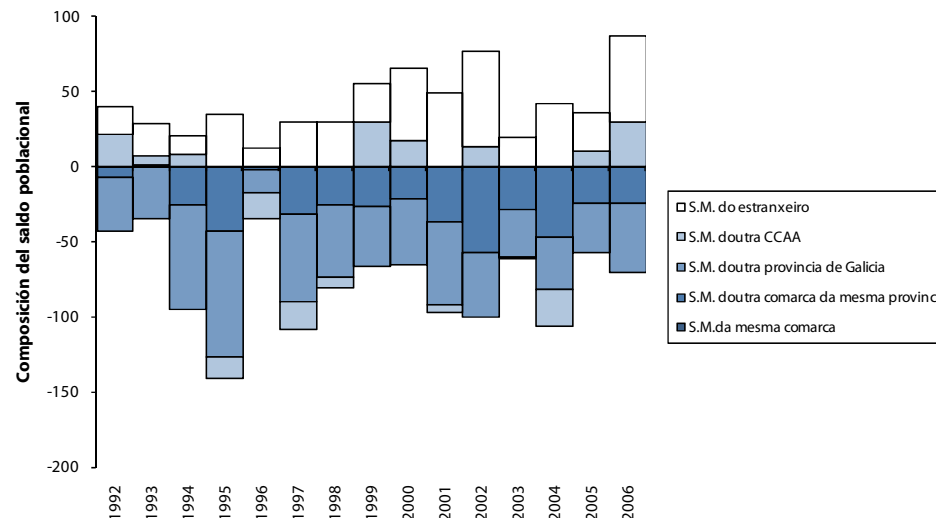
Obsérvase claramente que nos últimos sete anos (2001-2007) o incremento de vivendas é superior ao rexistrado na anterior década (1991-2001), sumando preto de 1.300 vivendas máis nun período inferior a tres anos. Non se deu un incremento de poboación que acompañase aos valores de vivendas, xa que a pesar da redución do número de persoas, os datos de vivenda incrementáronse. Incluso se pode observar como non se rexistrou un incremento de fogares a pesar do proceso estrutural de redución do número de persoas no fogar. Polo que o incremento de vivendas non se pode explicar polos incrementos poboacionais.



Gráfica 5.17 Incremento proporcional da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 1991 a 2007. Fonte: INE / COAG



Gráfica 5.18. Incremento da poboación, fogares e vivendas no intervalo de 1991 a 2007. Fonte: INE / COAG.

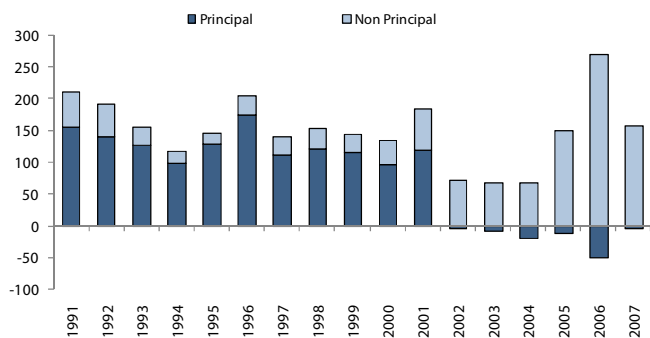


Gráfica 5.19 Estrutura dos saldos migratorios entre 1992 e 2006. Fonte: INE.

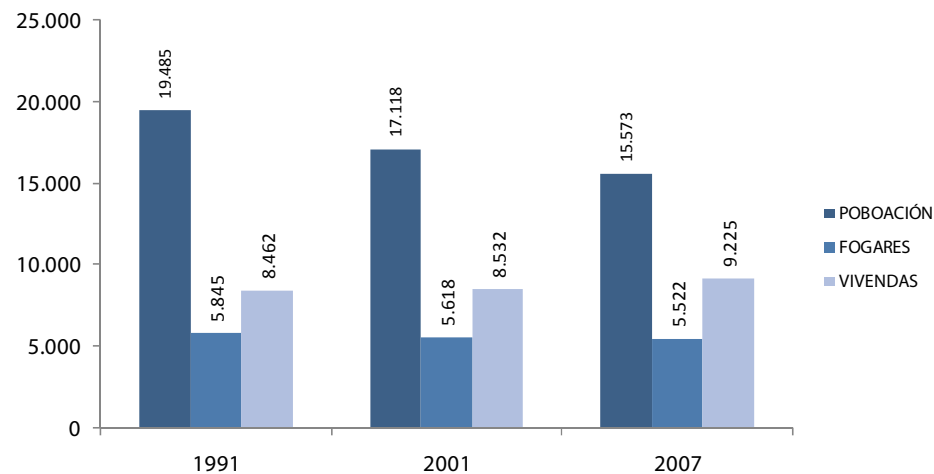
É precisamente a partir do ano 2002 cando se produce un descenso dos saldos migratorios co exterior, o que ocasiona que se pase dun crecemento negativo de 2.367 persoas na década dos 90, a outro de 1.545 durante os 6 anos seguintes. O mesmo ocorre co ritmo no descenso do número de persoas por fogar, que forma parte dunha tendencia estrutural de ciclos moito máis longos que os que regulan os saldos poboacionais, polo que o incremento relativo de fogares non pode alcanzar en 6 anos o diferencial acadado en toda a década anterior. A variable que experimenta un incremento no seu crecemento do 16% con respecto ao período anterior é a vivenda.

Na década dos 90, existe un saldo negativo de 323 fogares, o cal non logra explicar a existencia de 1.445 novas vivendas. O mesmo ocorre no período 2001-2007 a xulgar polos datos achegados pola gráfica 5.16 (1.375 novas vivendas para un saldo negativo de 96 fogares).

Se optamos por presentar os datos dos dous períodos analizados conxuntamente (1991-2007), obtense unha panorámica da transformación das variables definitorias do modelo socio inmobiliario que caracteriza a área funcional, e que se resume no seguinte: durante os últimos 17 anos, para un incremento poboacional negativo de 20,1% redúcese o número de fogares nun 5,5% e o de vivendas increméntase nun 17,1%. En termos absolutos, observamos que os novos fogares xerados (-323) no período 1991-2007 non poderán absorber as novas vivendas construídas, o que revela un claro indicador da importancia da vivenda non principal no desenvolvemento inmobiliario vivido na área funcional durante o período analizado.

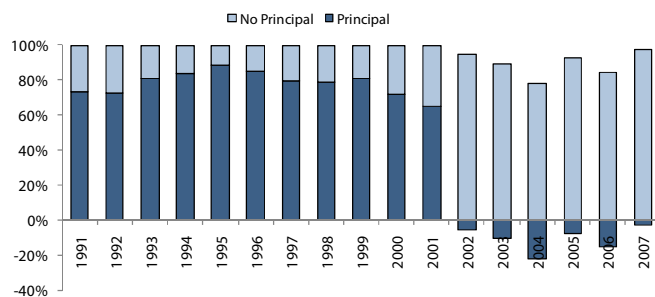


Gráfica 5.20 Evolución anual da vivenda principal e non principal entre 1991 e 2007. Fonte: INE / COAG

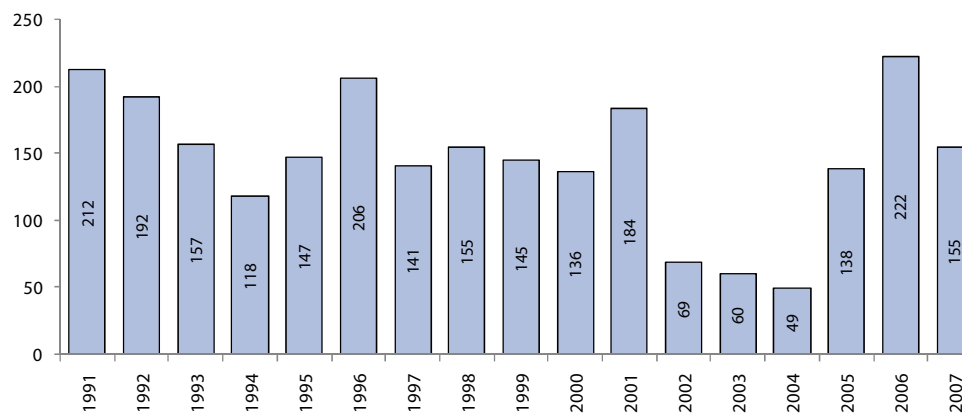


Gráfica 5.22. Incremento proporcional da poboación, fogares e vivenda nos anos 1991, 2001 e 2007. Fonte: INE / COAG

O anterior queda perfectamente reflectido no gráfico seguinte, que amosa o número de vivendas construídas ao longo dos dous períodos considerados, ofrecendo unha plasmación estatística do boom inmobiliario acontecido desde o arranque da década, a excepción do trienio 2002-04.



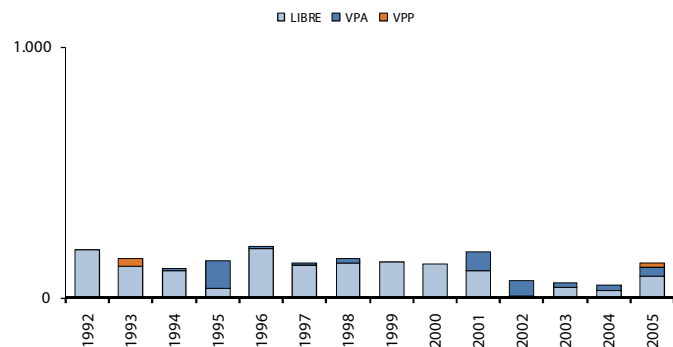
Gráfica 5.21 Evolución anual da vivenda. Proporción da principal e non principal entre 1991 e 2007. Fonte: INE / COAG



Gráfica 5.23. Evolución anual da vivenda construída da área funcional entre 1991 e 2007. Fonte: INE/COAG



Mapa 5.5. Producción de vivienda libre por cada mil habitantes entre 2001 e 2007. Fonte: INE / COAG

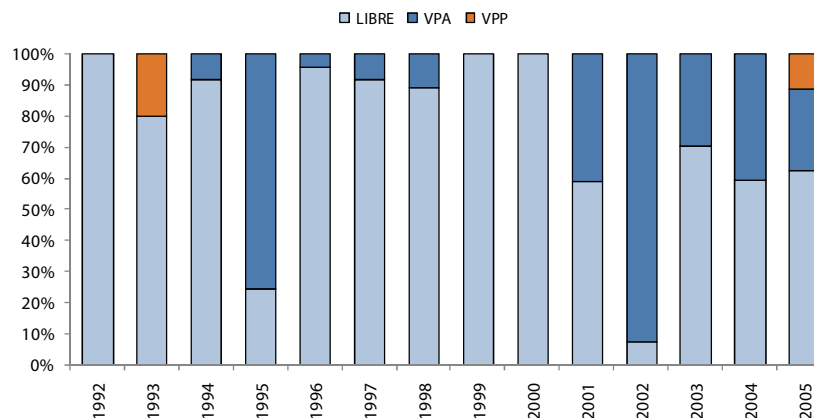


Gráfica 5.24. Construción de vivendas por tipo de protección (VPA: Vivenda de Protección Autonómica, VPP: Vivenda de Promoción Pública). Fonte: INE/COAG/IGVS.

Se segregamos os datos de construción total en función do seu uso, comprobarase o anteriormente comentado respecto da capacidade de absorción da vivenda total pola principal, que pode cifrarse nunha media de 140 vivendas por ano. Consecuentemente, todo o construído por encima desa cifra representa a parte do mercado que apunta á vivenda secundaria ou á vivenda como activo financeiro, elementos que en última instancia explican o incremento de demanda propio do ciclo alcista recente, materializado especialmente en 2004, ano en que a vivenda principal chega a niveis mínimos do -20%, para comezar unha recuperación en 2005-2007 marcada polo descenso na construción de vivendas non principais máis que polo lixeiro incremento na construción de vivenda principal. Cabe destacar que 2007 marca un cambio na tendencia, cunha forte caída da construción de vivenda principal.

5.2.2 Vivenda libre e protexida

A recesión de principios dos 90 induciu a aparición da vivenda de protección pública como refuxio do sector inmobiliario, un fenómeno que se manifesta de maneira máis destacable nos anos 1995, 2001, 2002 (ano no que a vivenda protexida acadou un máximo do 90% das vivendas construídas), 2003-2005. Nos anos 2001-04, dentro da vivenda de protección só tivo protagonismo a Vivenda de Protección Autonómica (VPA) respecto da Vivenda de Promoción Pública (VPP). En 2005 rexístranse novos incrementos da vivenda protexida, con repuntes da Vivenda de Promoción Pública (VPP), continuando con predominio VPA.



Gráfica 5.25. Proporción de vivendas construídas por tipo de protección (VPA: Vivenda de Protección Autonómica, VPP: Vivenda de Promoción Pública). Fonte: INE/COAG/IGVS.

Non obstante, o ciclo de crecemento inmobiliario dos últimos anos fixo decaer a importancia relativa da



Mapa 5.6. Prezos da vivenda nova libre construída en 2007. Fonte: TINSA

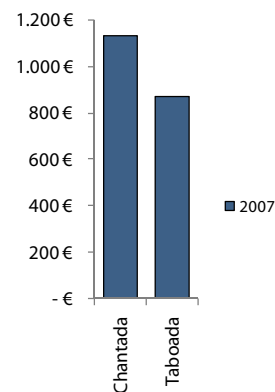
vivenda de protección pública, como se pode ver nas gráficas 5.24 e 5.25. Efectivamente, combínase un estancamento e incluso contracción de construción de vivenda suxeita a protección, que decrece en termos absolutos respecto aos máximos marcados en 2001-2002, cun forte incremento na construción de vivenda libre, especialmente significativo a partir de 2002.

5.2.3 Evolución dos prezos da vivenda

A evolución do prezo da vivenda en Galicia na última década rexistrou comportamentos moi dispares nos diferentes concellos de Galicia, e mesmo nos concellos da área funcional de Chantada -o prezo €/m² da vivenda presenta un abano moi amplo como amosa o mapa 5.6-, pero todos eles comportan unhas características similares:

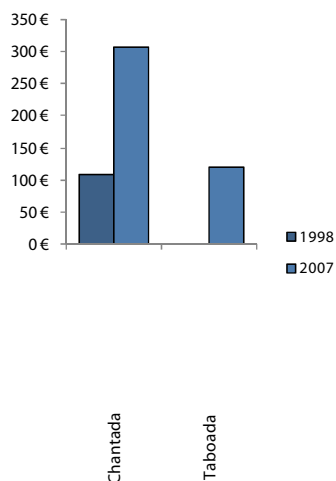
- Prezos de vivenda libre moi elevados respecto á anterior década. Boom inmobiliario.
- Comportamento hiperinflacionario dos prezos.
- Novas actividades económicas dinamizadoras de transvasamento poboacional e auxe de prezos.

Os prezos de venda da vivenda libre en bloque amósanse no mapa 5.6, que evidencia o comportamento dispar rexistrado nos distintos concellos da área funcional. En termos absolutos, destaca claramente Chantada, cunha media en 2007 por riba dos 1.132 €/m². Ségueo Taboada, con 870 €/m².



Gráfica 5.26. Evolución de prezos da vivenda nova entre 1995, 2001 e 2007 (concellos con datos homoxéneos). Fonte: TINSA.

Descompoñendo a evolución dos prezos nos seus compoñentes, compróbase que nas condicións estruturais



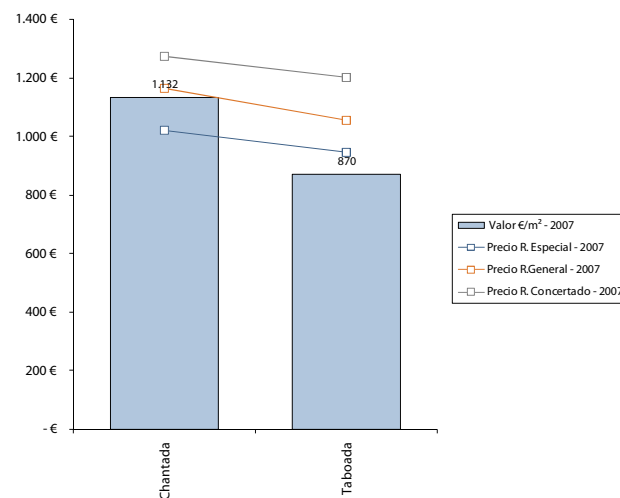
Gráfica 5.27. Evolución do prezo de repercusión do solo entre 1998 e 2007.
Fonte TINSA.



Mapa 5.7. Valor de repercusión do solo en 2007. Fonte: TINSA.

do mercado inmobiliario de auxe da construción de vivendas, as presións á alza dos prezos trasládanse de forma preferente aos prezos do solo, xa que o diferencial do custo de construción entre concellos é moi reducido. Xa que ante un aumento da demanda moi xeneralizable en termos espaciais, o elemento diferencial clave vén sendo a centralidade. Este factor reflíctese efectivamente no prezo do solo, e transmítese ao mercado a través da repercusión do prezo do solo sobre o prezo da vivenda.

Na análise do mercado inmobiliario, o comportamento do prezo de repercusión do solo é un fiel indicador, máis que o propio prezo da vivenda, do quecemento do mercado. Os concellos con maior presenza de turismo foron os que rexistraron maiores volumes de actividade construtora residencial e de aumento dos prezos de venda de vivendas.



Gráfica 5.28. Prezo da vivenda na Área Funcional de Chantada para o período 98-07 en relación cos réximes especiais. Fonte: IGVS / TINSA

O anterior leva a dúas consideracións: a primeira ten que ver, loxicamente, cos criterios de selección de concellos susceptibles de acoller actuacións de vivenda de protección pública; a segunda fálanos de que o esforzo que os fogares deben efectuar para acceder á vivenda é sumamente heteroxéneo, algo que enlaza directamente coa primeira das consideracións.

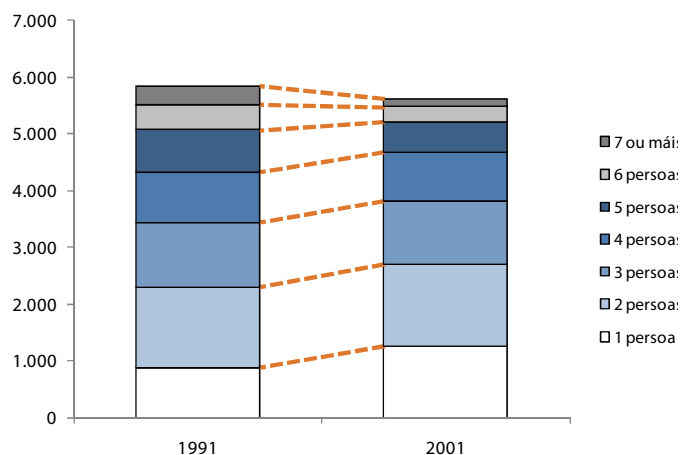
Pero antes de analizar ese esforzo que os fogares deben acometer para a consecución da súa vivenda, é necesario caracterizar sucintamente a evolución dos fogares na área funcional.

5.3 Fogares

5.3.1 Cuantificación e caracterización dos fogares

Os fogares da área funcional de Chantada diminuíron dende o ano 1991 ata 2007 en máis de 300 fogares ata os case 5.600, que en termos relativos é un descenso do 5,53%. Este descenso dos fogares debeuse a un dobre efecto –como se pode apreciar na táboa 5.1-:

- Por un lado ao descenso da poboación que experimentou a área funcional de Chantada.
- E por outro a un proceso de redución do número de membros dos fogares, proceso estrutural en Europa e España nos últimos lustros.

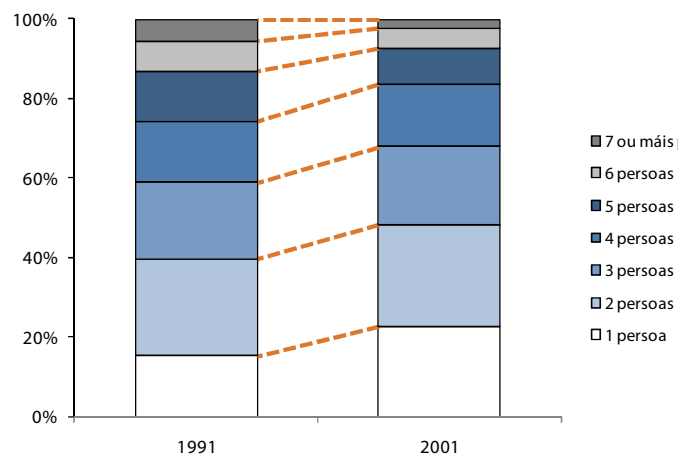


Gráfica 5.29. A composición do total dos fogares en 1991 e 2001. Fonte: INE.

	1991	2001	2007
Nº Fogares	5.845	5.618	5.522
Δ en %		-3,9%	-1,7%
TMF ¹	3,33	3,05	2,82
Poboación	19.485	17.118	15.573

Táboa 5.1. Evolución dos fogares. Fonte: elaboración propia a partir de datos do INE (Censo e ECVF)

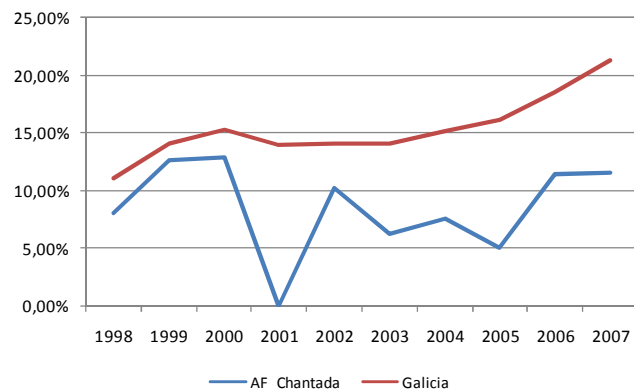
1 TMF: Tamaño Medio do Fogar



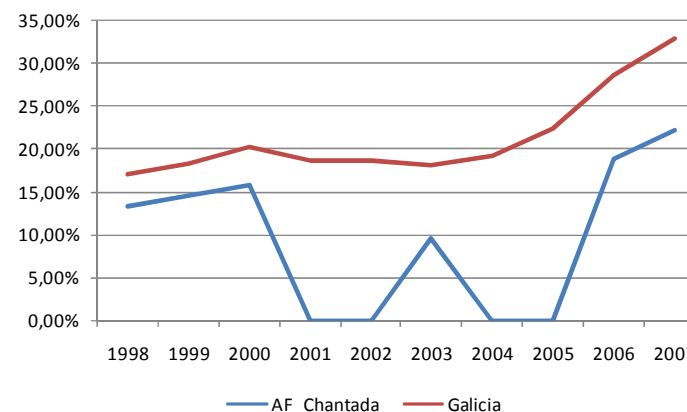
Gráfica 5.30. A composición relativa dos fogares entre 1991 e 2001. Fonte: INE.

Se se caracteriza os fogares con base no número de membros nos anos 1991 e 2001 (que corresponden con datos do Censo), pode apreciarse o efecto de redución do tamaño medio do fogar. Sofren un forte incremento, en termos absolutos e relativos, os fogares unipersoais, e redúcense os fogares de 7 ou máis membros. Isto non é debido principalmente ás novas formas de convivencia –como cabería esperar-, senón ao maior envellecemento da poboación como se detalla na alínea 2.3 *Os fogares galegos: Evolución e estrutura territorial* do Tomo I do Plan.

5.3.2 Evolución no esforzo no acceso á vivenda



Gráfica 5.31. Evolución do esforzo no acceso á vivenda usada. Área funcional de Chantada e media de Galicia. Fonte: Elaboración propia sobre datos de INE e Tinsa.

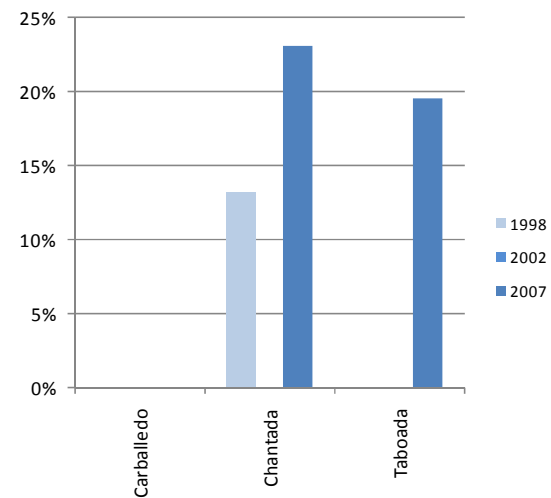


Gráfica 5.32. Evolución do esforzo no acceso á vivenda nova. Área funcional de Chantada e media de Galicia. Fonte: Elaboración propia sobre datos de INE e Tinsa.

No Gráfica de “esforzo no acceso á vivenda” elaborado para a Área Funcional parece claro que o maior esforzo para acceder á vivenda se dá nos municipios con maior dinamicidade. Isto é lóxico, posto que tal e como se reflicte na Gráfica de “os factores de influencia no acceso á vivenda”, o prezo da vivenda foi nos últimos anos o factor determinante para o acceso á vivenda.

Na Gráfica de esforzo no acceso á vivenda nova elaborada para a área funcional evidénciase que a partir de 2000 o esforzo para o acceso á vivenda comeza un proceso de descenso, inferior á media galega, que o separa progresivamente desta, ata acadar un mínimo por debaixo do 1% en 2001 e un máximo por riba do 20% en 2007. En canto á vivenda usada, este diferencial está tamén presente desde 2000, situándose a área por debaixo da media galega en todo o período analizado. Polo tanto, reflíctese que os habitantes desta área están a necesitar dedicar unha parte da súa renda menor que a media galega para acceder a unha vivenda, sexa esta nova ou usada.

Por concellos, Chantada experimenta un intenso incremento no esforzo para o acceso á vivenda a partir de 2002, situándose en niveis teoricamente asumibles polos habitantes do concello. Taboada presenta tamén niveis similares nesta magnitude.



Gráfica 5.33 Evolución do esforzo no acceso á vivenda nova por concellos. Área funcional de Chantada. Fonte: Elaboración propia sobre datos de INE e Tinsa.



Proxeccións e estimación de necesidades de vivenda

6



6.1 Proxeccións e estimación de necesidades de vivenda

6.1.1 Rexistro de demandantes de vivenda de protección pública

Un dos indicadores das necesidades de vivenda de protección pública vén da información que proporciona o rexistro único de demandantes de vivenda de protección pública do IGVS. Este é un indicador importante, xa que a xente que demande unha vivenda de protección ten que estar inscrita. Este indicador hai que tomalo con certas reservas, xa que:

- leva implantado relativamente pouco tempo e existe certa parte da poboación que non o coñece
- para apuntarse hai que ir a unha das grandes cidades, co que hai que ter en conta o desincentivo que isto supón para familias que viven afastadas da cidade

Na área funcional de Chantada as solicitudes de vivenda de protección pública concéntranse no concello de Chantada, como cabería esperar, xa que é o concello máis poboado (mapa 6.1). Hai que resaltar o feito de que un mesmo solicitante ten a posibilidade de realizar ata catro solicitudes, polo que os concellos limítrofes aos máis poboados é posible que incorporen a alteración que este feito pode introducir.



Mapa 6.1. Número de solicitudes de vivendas por concello en 2008. Fonte: IGVS.

No mapa 6.2 recóllense o número de solicitantes por concello de orixe. Os datos que reflicte están en consonancia coa poboación, sendo o concello de Chantada onde se concentra o groso dos solicitantes.



Mapa 6.3. Relación de solicitantes entre solicitudes por concello en 2008.
Fonte: IGVS.



Mapa 6.2 . Número de solicitantes de vivendas por concello en 2008. Fonte: IGVS.

No mapa 6.3 compárase o número de solicitantes co número de solicitudes. Naqueles concellos nos que o valor está por enriba de 1, isto está a indicar que existen solicitantes que non fan solicitudes no concello no que residen. En cambio, no caso de que o valor sexa inferior a 1, non se pode chegar a ningunha afirmación xa que cada solicitante pode realizar ata 4 solicitudes, pero pode realizar tamén unha soa solicitude. Neste caso, para os 3 concellos da área funcional ningún se atopa nesta circunstancia.

Crecemento Natural da Poboación	Alto	13.990	14.260	14.452
	Medio	13.962	14.232	14.424
	Baixo	13.936	14.206	14.398
		Pesimista	Medio	Optimista
Crecemento Económico				

Gráfica 6.1. Poboación estimada no ano 2012 segundo os diferentes escenarios contemplados. Elaboración propia.

Crecemento Natural da Poboación	Alto	13.251	13.799	14.201
	Medio	13.173	13.719	14.121
	Baixo	13.096	13.640	14.039
		Pesimista	Medio	Optimista
Crecemento Económico				

Gráfica 6.2. Poboación estimada no ano 2017 segundo os diferentes escenarios contemplados. Elaboración propia.

6.1.2 Proxeccións de poboación

Realizáronse as proxeccións de poboación da área funcional de O Barco coa metodoloxía explicada en 4.1 *Proxeccións de poboación* do Tomo I do Plan. Os resultados obtidos a nivel agregado segundo os diferentes escenarios poden verse nas gráficas 6.1 e 6.2 para o ano 2012 e 2017 respectivamente.

Poboación		
Real	Proxección (Escenario Medio)	
2007	2012	2017
15.573 hab	14.232 hab	13.719 hab

Incremento Proxectado da Poboación (Escenario Medio)			
	2007-2012	2012-2017	2007-2017
Absoluto	-1.341 hab	-513 hab	-1.854 hab
Relativo	-8,61%	-3,60%	-11,91%

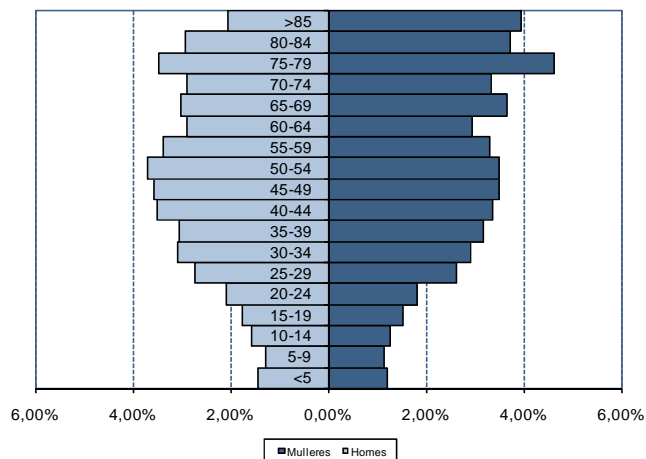
A estimación para o ano 2012 e 2017 é dunha perda poboacional importante do 8,61% e 3,60% respectivamente respecto dos habitantes do ano 2007. A explicación deste feito vén motivada, en parte, pola non grande dinamicidade da área funcional de Chantada en termos de creación de emprego (a taxa de crecemento medio acumulativo anual do número de afiliados á Seguridade Social no período 2003-2007 foi dun 3,00%, mentres que a galega foi dun 3,35%, feito que se traduce nunha non moi alta xeración de empregos), e polo feito de que estes empregos poden ser cubertos en parte pola poboación actual, xa que a Taxa de Actividade da área funcional de Chantada en 2007 é inferior á galega e á española. Ademais, a Taxa de Paro sitúase no contorno da galega e da española, co que existe marxe de redución de recursos ociosos.

A isto hai que engadir que a poboación que pode incorporarse ao mercado de traballo supón os rangos con menor poboación da pirámide, o que se traduce nun índice de recambio da poboación activa de 126,49 que a lectura que ten, ao ser superior a 100, é que a poboación potencial para incorporarse ao mercado de traballo é inferior á poboación potencial para abandonalo por entrar na idade de xubilación. Pero a existencia de recursos ociosos non implica a necesidade dun volume importante de poboación inmigrante, o que explica en maior medida a perda poboacional que se estima para a área funcional ata o ano 2017, unido ao gran nivel de envellecemento da área funcional de Chantada.

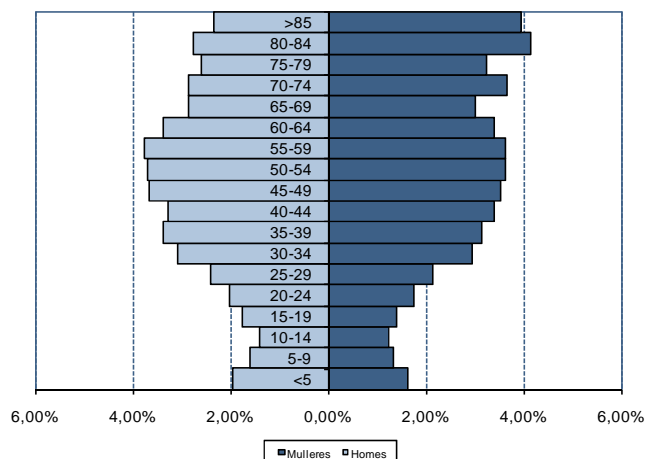
Índice de Recambio de Poboación Activa no 2007 ¹⁾	
España	84,24
Galicia	102,43
Área Funcional	126,49

Taxa anual media de crecemento acumulativo do nº de afiliados entre o ano 2003-2007	
Galicia	3,35%
Área Funcional	3,00%

¹⁾ Índice de Recambio de Poboación Activa: Relación da poboación entre 60-64 anos respecto da poboación de 20-24 anos



Gráfica 6.4. Pirámide de poboación estimada para a área funcional de Chantada no ano 2012 no escenario medio. Elaboración propia.

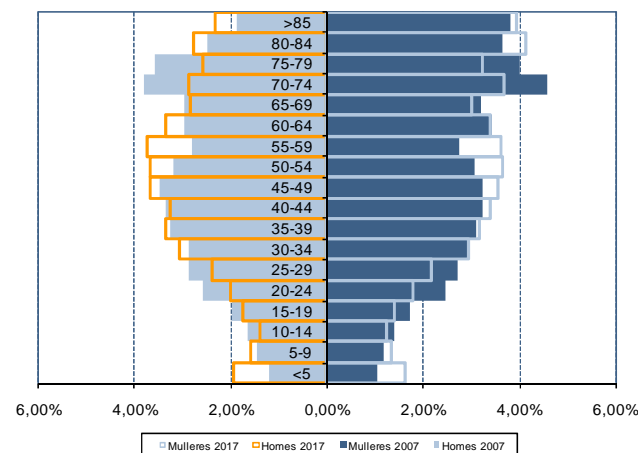


Gráfica 6.5. Pirámide de poboación estimada para a área funcional de Chantada no ano 2017 no escenario medio. Elaboración propia.

Taxas de Actividade e de Paro		
	Taxa de Actividade ¹⁾	Taxa de Paro ²⁾
España / Estructural	68,94%	10,00%
Galicia	65,66%	12,68%
Área Funcional	57,27%	11,85%

¹⁾ A Taxa de Actividade está calculada como se explica na alínea 4.1 *Proxeccións de poboación* do Tomo I do Plan para o ano 2007

²⁾ A Taxa de Paro considerada é a estrutural e non a de España. Os datos son para o ano 2007, e é calculada como se explica na alínea 4.1 *Proxeccións de poboación* do Tomo I do Plan



Gráfica 6.3. Pirámide de poboación real para a área funcional de Chantada no ano 2007 e a proxectada para 2017. Fonte: INE, elaboración propia.

No tocante á estrutura de idades, ou o que é o mesmo, a pirámide de poboación, preséntanse a real do ano 2007, e as proxectadas no escenario medio para os anos 2012 e 2017. Pode observarse que a tendencia que non parece acometer a pirámide real do ano 2007 de incremento lixeiro da base da pirámide que se obseva noutras áreas funcionais, prodúcese para os anos 2012 e 2017, o que se explica, en parte, polo incremento do número medio de fillos por muller, e porque o groso da pirámide se concentra nas idades máis fértiles da muller.

6.1.3 Proxeccións de fogares

No concerne ás proxeccións de fogares, a metodoloxía aplicada é a explicada na alínea 4.2 *Proxección de fogares* do Tomo I do Plan. De maneira resumida, aplícaselle ao tamaño medio do fogar da área funcional de Chantada no ano 2001, a redución lineal ata o ano 2007 no tamaño medio do fogar estimado como termo medio da diminución do tamaño medio do fogar da provincia entre os anos 1999 e 2006, e a partir do 2008, a redución considerada en lugar de lineal é asintótica. A través deste método de estimación, o tamaño medio do fogar da área funcional de Chantada quedaría da seguinte maneira:

Tamaño Medio do Fogar			
	2007	2012	2017
AF Chantada	2,82	2,67	2,60

Pondo en relación o tamaño medio do fogar estimado coas proxeccións de poboación do escenario medio, teríase o seguinte número e saldos de fogares:

Número de Fogares			
	2007	2012	2017
AF Chantada	5.522	5.323	5.280

Saldo de Fogares			
	2008-2012	2013-2017	2008-2017
AF Chantada	-199	-43	-242

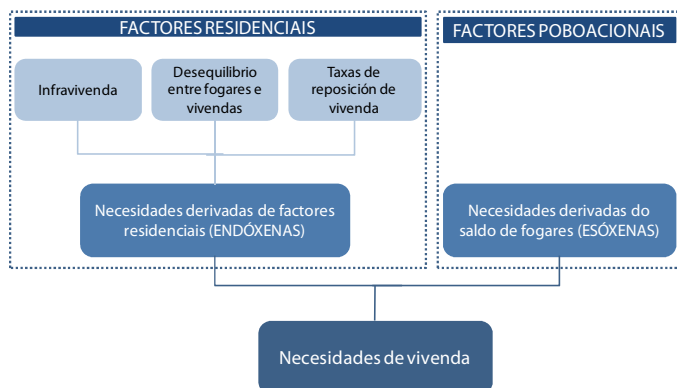
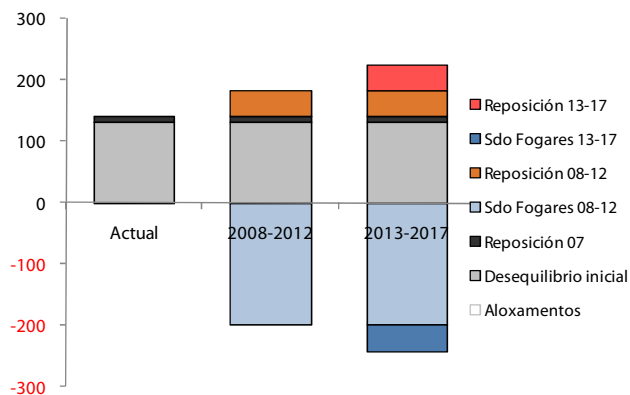


Figura 6.1. Esquema para a determinación das necesidades de vivenda.
Fonte: Elaboración propia.

6.1.4 Determinación das necesidades de vivenda

O obxecto das proxeccións de poboación e fogares é utilízalas para a aproximación das necesidades de vivenda. As necesidades de vivenda son un punto moi importante para o correcto dimensionamento e programación do Plan. A metodoloxía concreta para aproximalas pode verse en detalle na alínea 5.1 *Necesidades totais de vivenda* do Tomo I do Plan. Un esquema resumo pode verse na figura 6.1 onde se amosa que a determinación das necesidades de vivenda é a suma de dous compoñentes, as necesidades endóxeas – propia dos factores residenciais- e as necesidades esóxeas –derivadas do saldo de fogares-. A súa cuantificación pode verse na ficha resumo da área funcional de Chantada no primeiro bloque, que se atopa na pax. 49 deste documento.



Gráfica 6.6. Cuantificación das necesidades de vivenda, periodizadas no tempo, segundo os seus compoñentes. Fonte: elaboración propia.

Do anterior despréndese cales son as necesidades detectadas no momento actual, e cales son as necesidades que proveñen das proxeccións realizadas. Na figura 6.2 pode verse o esquema e os compoñentes tanto do momento estático actual como dos momentos dinámicos procedentes das proxeccións. A cuantificación destas necesidades, tanto actuais como proxectadas poden verse na ficha da área funcional no segundo bloque, e tamén na gráfica 6.6. Nesta gráfica pode verse como as necesidades dos factores poboacionais son negativas nos diferentes períodos e son as necesidades endóxenas (dos factores residenciais) as necesidades positivas.

Ata este momento só se están estimando as necesidades de vivendas principais necesarias para a área funcional. Cómpre destacar o feito de que as necesidades totais de vivenda serán maiores, xa que ademais existirán apareladas as necesidades de vivenda secundaria e baleira, que non se estiman.

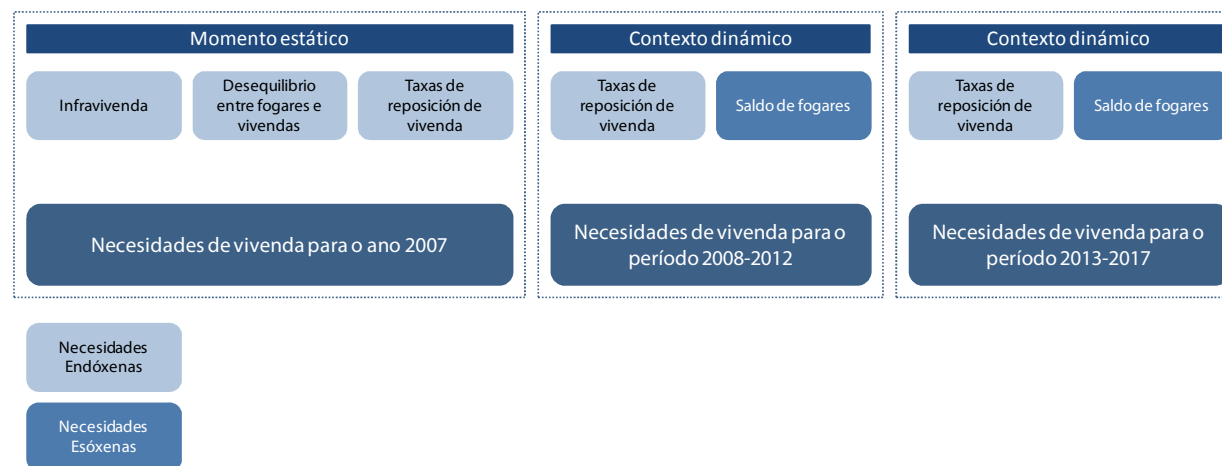


Figura 6.2. Esquema para a determinación das necesidades de vivenda para o ano 2007 e para os períodos 2008-12 e 2013-17. Fonte: Elaboración propia.

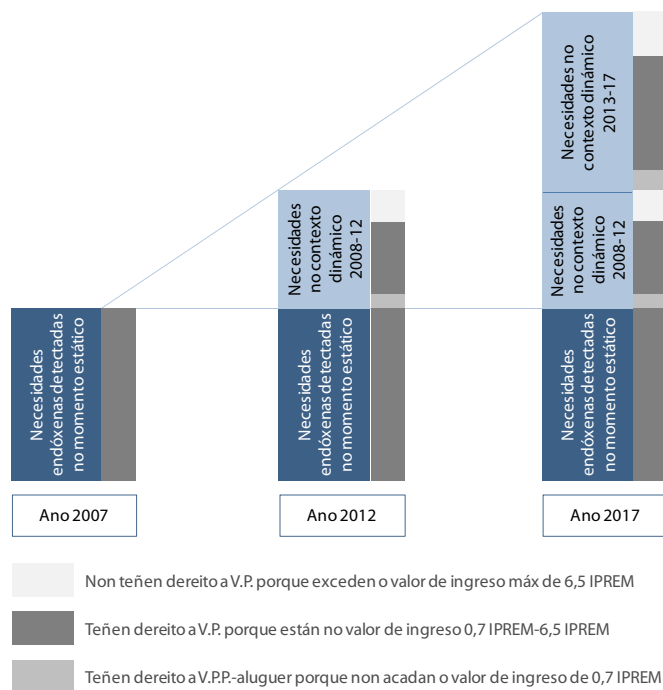
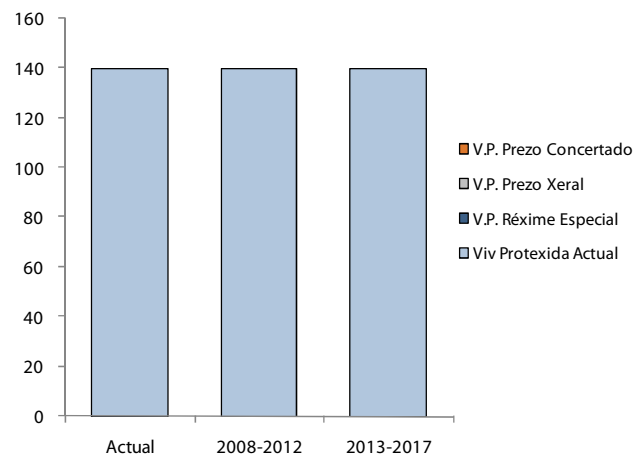


Figura 6.3. Esquema para a determinación das necesidades de vivenda, periodizadas no tempo e relacionado coas necesidades de vivenda protexida en canto á segmentación por nivel de ingreso. Fonte: Elaboración propia.

6.1.5 Determinación das necesidades de vivenda de protección pública

Ata este momento só se determinaron as necesidades de vivendas principais para a actualidade, procedentes do desequilibrio detectado entre vivendas e fogares, a infravivenda e a reposición de vivendas, e as previsiblemente necesarias para o período 2008-2017, procedentes do saldo de fogares e da reposición de vivendas. Pero o obxecto do plan céntrase na vivenda de protección pública, polo tanto hai que poñer en relación as necesidades totais de vivendas principais coa determinación de cantas destas vivendas teñen que ser vivendas de protección.

Unha variable chave á hora de acceder a unha vivenda de protección é o nivel de ingresos do fogar, e máis concretamente o valor do IPREM da unidade familiar, que é o indicador que se utiliza para determinar o dereito ao acceso a unha vivenda de protección. Para iso segméntanse os fogares da área funcional tendo en conta o IPREM. A metodoloxía aplicada para esta segmentación explícase detidamente na alínea 2.3.6 *Estrutura por fogares por niveis de renda. Segmentación* do Tomo I do Plan. Os diferentes réximes de protección, están definidos por uns rangos do valor do IPREM. A dita relación pode verse na ficha resumo da área funcional da pág. 49, ademais da segmentación dos fogares con base no IPREM. Postas as necesidades de vivenda principal en relación coa estratificación do nivel de ingreso, aproxímase o valor das necesidades de vivenda protexida. Na figura 6.3 amósase un esquema ilustrativo das necesidades de vivenda. Para as necesidades detectadas no momento actual, non se realiza segmentación en canto ao nivel de protección no que se encadraría, xa que este grupo non é unha mostra representativa de toda a sociedade como para segmentala en función do ingreso. Este grupo pertence na súa maioría a colectivos vulnerables cuns baixos niveis de ingreso, vítimas do filtrado residencial que coa espiral de prezos da vivenda sufrida na última década, non foron capaces de acceder a unha vivenda que se axuste ás súas necesidades. En cambio, para as necesidades de vivenda detectadas no momento dinámico, si que se englobaría unha mostra representativa da sociedade, co que a segmentación dos fogares por nivel de renda de acordo á situación actual si que ten sentido.



Gráfica 6.7. Cuantificación das necesidades de vivenda, periodizadas no tempo e relacionado coas necesidades de vivenda de protección pública en canto á segmentación por nivel de ingreso. Fonte: elaboración propia.

A cuantificación das necesidades de vivenda protexida amósanse na gráfica 6.7, e tamén poden verse na ficha resumo da área. Como se dixo anteriormente, as necesidades propias dos desequilibrios actuais non están segmentadas nos diferentes réximes de protección, pola falta de representatividade da mostra. En cambio, as necesidades do contexto dinámico, que si que serían segmentadas, non se amosan porque as previsións é dunha diminución de fogares.

Na ficha resumo que se presenta a continuación da área funcional de Chantada, amósanse todos os datos de necesidades de vivenda, así como de vivenda de protección pública segmentadas por nivel de renda.

ÁREA FUNCIONAL DE CHANTADA

NECESIDADES ENDÓXENAS

DESEQUILIBRIO INICIAL	INFRAVIVENDA
2007	2007
132	0

REPOSICIÓN DE VIVENDAS		
2007	2008-2012	2013-2017
8	42	42

NECESIDADES ESÓXENAS

SALDO DE FOGARES		
2008-2012	2013-2017	2008-2017
-199	-43	-242

NECESIDADES ACTUAIS

NECESIDADES ACTUAIS		2007
Concepto		
Infravivenda		0
Desequilibrio entre vivendas e fogares		132
Reposición de vivendas		8
Total		140

NECESIDADES PROXECTADAS

NECESIDADES PROXECTADAS			
Concepto	2008-2012	2013-2017	2008-2017
Reposición vivendas	42	42	83
Saldo de fogares	-199	-43	-242
Total	-157	-1	-159

ESTRATIFICACIÓN DAS NECESIDADES PROXECTADAS EN BASE AO NIVEL DE RENDA E O NIVEL DE PROTECCIÓN AO QUE PODE ACCEDER

SEGMENTACIÓN FOGARES POR NIVEL DE INGRESO (2006)	
Intervalo IPREM	% de Fogares
≥ 6,5 IPREM	9,03%
≥ 5,5 IPREM e < 6,5 IPREM	3,11%
≥ 4,5 IPREM e < 5,5 IPREM	5,29%
≥ 3,5 IPREM e < 4,5 IPREM	10,36%
≥ 2,5 IPREM e < 3,5 IPREM	14,30%
≥ 1,5 IPREM e < 2,5 IPREM	19,04%
≥ 0,7 IPREM e < 1,5 IPREM	25,46%
< 0,7 IPREM	13,41%

RELACIÓN ENTRE O RANGO IPREM E O NIVEL DE PROTECCIÓN AO QUE SE PODE ACCEDER	
Rango IPREM	Nivel de Protección ao que Accede
≥ 6,5 IPREM	Acceden Vivenda Libre
≥ 5,5 IPREM e < 6,5 IPREM	Protección Autonómica Prezo Concertado
≥ 2,5 IPREM e < 5,5 IPREM	Protección Autonómica Prezo Xeral
≥ 0,7 IPREM e < 2,5 IPREM	Protección Autonómica Réxime Especial
< 0,7 IPREM	VPP-Aluguer

SEGMENTACIÓN DAS NECESIDADES PROXECTADAS POR INTERVALO DE NIVEL DE INGRESO			
Intervalo IPREM	2008-2012	2013-2017	2008-2017
≥ 6,5 IPREM	0	0	0
≥ 5,5 IPREM e < 6,5 IPREM	0	0	0
≥ 4,5 IPREM e < 5,5 IPREM	0	0	0
≥ 3,5 IPREM e < 4,5 IPREM	0	0	0
≥ 2,5 IPREM e < 3,5 IPREM	0	0	0
≥ 1,5 IPREM e < 2,5 IPREM	0	0	0
≥ 0,7 IPREM e < 1,5 IPREM	0	0	0
< 0,7 IPREM	0	0	0

SEGMENTACIÓN DAS NECESIDADES PROXECTADAS POR NIVEL DE PROTECCIÓN QUE ACCEDEN			
Intervalo	2008-2012	2013-2017	2008-2017
Acceden V.L.	0	0	0
P.A. Prezo Concertado	0	0	0
P.A. Prezo Xeral	0	0	0
P.A. Réxime Especial	0	0	0
VPP-Aluguer	0	0	0

NECESIDADES TOTAIS DE VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA OS DISTINTOS PERÍODOS

NECESIDADES TOTAIS DE VIVENDA PROXECTADA POR PERÍODO			
	2007	2008-2012	2013-2017
Vivenda protexida	140	0	0
			2007-2017
			140

ANEXO III.1.16
Área Funcional
de Chantada

Anexo Cartográfico