

ANEXO 3. CONCLUSIONES DE LAS ENCUESTAS CASTILLEJA DE LA CUESTA

Los resultados de las encuestas se analizan a 3 niveles:

1. A nivel global de las viviendas de todo el municipio de Castilleja de la Cuesta.
2. A nivel de cada una de la tres áreas de estudio.
 - Casco antiguo
 - Ensanche norte
 - Ensanche sur
3. A nivel de los distintos sectores residenciales definidos., siendo estos últimos datos solo indicativos ya que por el tamaño de la muestra en un tratamiento individualizado de los sectores no presenta las garantías de fiabilidad que se dan en los niveles anteriores, pero puede servir al Ayuntamiento para conocer de forma acotada las características de los mismos.

Hemos de indicar que algunas de las conclusiones no proceden solo de los datos cuantitativos de las encuestas sino que se corresponden a sondeos cualitativos en a población mediante entrevistas con personas representantes de comunidades de vecinos, colectivos sociales, autoridades municipales, etc.

1. **A nivel Global** tenemos:

De las 360 encuestas realizadas se recogen los datos de 320 consideradas válidas, ya que el resto aporta datos inexactos o confusos.

Tenemos un 57% de viviendas unifamiliares con respecto a un 43 de viviendas plurifamiliares o bloques., localizadas estas últimas principalmente en Nueva Sevilla y en el Centro.

El número de plantas es 1-2 en viviendas unifamiliares y 2-5 en bloques del centro y 3-5 y 9-10+ en Nueva Sevilla.

Las reformas se dan sobre todo en viviendas antiguas y de más de 20 años suponiendo un 30%, y se detectan muchos más casos de necesidad de reformas y adaptaciones de las realmente ejecutadas, debido a dificultades económicas para afrontar estos gastos.

Existen problemas de accesibilidad a la vivienda en un porcentaje importante debido a la orografía del terreno existente en Castilleja de la Cuesta (de ahí su nombre) y no están resueltos totalmente a nivel urbano y mucho menos a nivel de edificios

SE detecta un número importante de personas mayores que viven sola sobre todo en el centro, llegando en esta zona a un 20% de las viviendas.

El régimen de compra de la mayoría de las viviendas es libre salvo en algunas más antiguas, y se dan pocos casos de viviendas alquiladas, siendo en su mayoría en propiedad, con un 50% con hipotecas vigentes, sobre todo en viviendas nuevas y residentes jóvenes.

El uso destinado es casi siempre a vivienda habitual.

Con respecto a la dificultad para afrontar los gastos de las viviendas, es variable en variable según sector residencial siendo mayor en Nueva Sevilla y entorno autovía y menos en zonas de viviendas unifamiliares de alto nivel al norte y sur.

La disponibilidad a alquilar la vivienda es mínima.

Con respecto a las instalaciones, de gas natural, se da principalmente en viviendas nueva y bloques plurifamiliares en Nueva Sevilla. Y casi nunca en vivienda antigua unifamiliar.

El 90% de las viviendas dispone de Aire Acondicionado frío-calor y la calefacción es casi siempre por calefactores individuales o A/A frío-calor.

El 90% de las viviendas dispone de internet,, solamente ausente en vivienda habitadas por personas mayores.

La presencia de grietas y fisuras es mínimo, por lo que se detecta un buen estado del parque de vivienda en general. Y las humedades se localizan sobre todo en viviendas antiguas principalmente localizadas en el casco antiguo.

El número de casos de demandantes de nueva vivienda por emancipación es significativo en determinadas zonas y también se detectan casos de parejas jóvenes que se han instalado en casa de sus padres.

2. A nivel de cada una de la tres áreas de estudio.

- a) **CASCO ANTIGUO.** Caracterizado por la tipología urbana tradicional donde se incorporan en los años 60-70 algunos bloques de viviendas.
- b) **ENSANCHE SUR,** que se extiende a lo largo de la autovía y se desarrolla al sur de la misma.
Se caracteriza por urbanizaciones de vivienda adosada intercalada por bloques de viviendas, existiendo además un gran sector Nueva Sevilla constituido exclusivamente por bloques plurifamiliares.
- c) **ENSANCHE NORTE,** donde se han desarrollado numerosos planes parciales constituidos por vivienda adosada y pareada. Es la fase de crecimiento más reciente.

Casco antiguo:

El 75% de las viviendas son unifamiliares, urbana tradicional, frente a un 25% de viviendas en edificios plurifamiliares o bloques.

El número de plantas en las unifamiliares son 1 o 2 mientras que los bloques van de 3 a 5 plantas, no existiendo bloques de más altura como ocurre en otras zonas de la ciudad que se desarrollaron al impulso del boom inmobiliario de los 70.

Todos los bloques carecen de ascensor en origen salvo algunos que han sido adaptados en los últimos tiempos (en torno a un 20% de los edificios).

Con respecto a la accesibilidad en general, apenas un 10% está adaptado y en torno a un 20% de los bloques aunque a veces se incumple la normativa vigente en cuanto a pendientes de las rampas de acceso.

Más de un 30% ha sufrido alguna reforma en los 10 últimos años.

Con respecto al número de personas por viviendas se trata habitualmente de 2 a 4 de varias edades aunque se detecta un número importante de personas mayores (de más de 65 años) que viven solas (individual o en pareja) en torno a un 25%, siendo un 10% en total soledad (1 persona) en este casco antiguo.

También es frecuente en muchas familias que haya alguna persona mayor que vive con los hijos.

La mayoría de las viviendas tiene 3 o 4 dormitorios aunque se trata de viviendas grandes (Un 35% supera los 110 m²).

El uso es vivienda habitual y casi nadie está dispuesto a alquilarla.

En cuanto a las instalaciones, el 90% funciona con bombona de gas y el 80% dispone de aire acondicionado f/c. De Internet dispone un 80% coincidiendo su carencia con vivienda donde viven solo personas mayores.

El problema de escaleras y escalones de entrada se da en un 15% de las viviendas.

Como en casi todas las zonas de la ciudad se dan algunos casos de grietas y fisuras siendo la humedad el aspecto más importante ya que se da en un 25% de las viviendas del centro.

Se detectan casos de necesidad de emancipación de personas jóvenes (más de un 15%).

No se detecta necesidad de nueva vivienda en personas mayores de 65 años., aunque se detectan casos de personas jóvenes que viven con personas mayores y desean emanciparse. Posiblemente porque la crisis económica ha hecho que muchos hijos vivan en casa de los padres.

Ensanche Norte.

Se corresponde con diversas urbanizaciones de vivienda unifamiliar, en su mayoría adosadas que se han ido desarrollando en la últimas dos décadas.

Se trata de viviendas de dos plantas, sin ascensor, ni accesibilidad para discapacitados. En torno a un 20% ha sufrido reformas en los últimos 10 años.

A nivel de urbanización se detectan problemas de escalones.

Se trata de viviendas de 3 y 4 dormitorios ocupadas en su mayoría por familias con hijos menores.

Se trata de viviendas libres, en propiedad estando con hipotecas en torno al 50% y siendo la dificultad para afrontar los gastos de la vivienda medio bajos.

La superficie oscila entre los 90 y 110 m² y se usan como vivienda habitual. Casi todas disponen de aire acondicionado frío calor e internet y en torno a un 15-20% disponen de gas natural y otro 15 % han instalado paneles fotovoltaicos.

Se dan algunos problemas de humedad y fisuras (15-20%).

Se detectan algunos casos de necesidad de acceder a nueva vivienda por emancipación de algún miembro familiar.

Ensanche Sur

Comprende el entorno de la Autovía y la zona residencial al sur de ésta. La primera tiene unas características asimilables al casco antiguo aunque hay muchas más intercalaciones de suelos de uso terciario y industrial.

Las urbanizaciones al sur de la autovía de viviendas adosadas presentan unas características asimilables a la del ensanche norte.

Por último componen esta zona la Urbanización de Nueva Sevilla que es uno de las zonas residenciales más importantes y peculiares de Castilleja de la Cuesta y a que alberga casi la mitad de la población.

Otra actuación edificatoria unitaria, esta de los años setenta, ocupando íntegramente la finca denominada de la Cañada del Negrero. La edificación en altura responde al modelo de "polígono residencial" de viviendas sociales de la época con edificaciones en altura (desde cuatro a diez plantas) y tipología de bloque aislado que irrumpe así de manera masiva por vez primera en el Aljarafe sevillano. Presenta muy alta densidad con hasta 75 viviendas por hectárea. Está correctamente dotado de espacios libres y de equipamiento comunitario complementario que ha provocado históricamente cierta tendencia al aislamiento respecto del casco histórico

La totalidad de los bloques de 9 o más plantas dispone de ascensor, aunque no siempre rampa de acceso al edificio que cumpla con la normativa vigente respecto a la pendiente máxima y dimensiones.

De los bloques de 4y 5 plantas (no hay de 6,7, u 8 plantas) la mayoría no disponen de ascensor, ya que no se instaló en origen y solo un 20% ha sido instalarlo con posterioridad.

Un problema generalizado es la accesibilidad a los edificios debido a la presencia de escalones de entrada que algunas comunidades de vecinos han buscado solución mediante rampas paralelas a las escaleras que en su mayoría incumplen la normativa de pendiente máxima y dimensiones., así como la presencia de escalones en zonas comunes de la urbanización en el interior de las manzanas de bloques.

En torno a un 30% de las viviendas han sufrido reformas en los últimos años aunque posiblemente hay más que lo necesiten, pero no pueden afrontar los gastos.

En cuanto a los residentes, lo habitual son de 2 a 5 por vivienda generalmente parejas con niños o adolescentes. Se ha detectado un 20% de personas mayores de más de 65 años que viven solas o en pareja y algunos casos también de parejas jóvenes recién emancipadas.

Son viviendas de 3 y 4 dormitorios y en su mayoría entre 70 y 90 m², en propiedad con o sin hipotecas.

El uso destinado siempre es a vivienda habitual y no hay datos relevantes acerca de la disponibilidad a alquilarlas, pero parece ser una de las zonas de Castilleja de la Cuesta donde más factible sería el alquiler.

En torno a un 30% de las viviendas disponen de instalación de gas natural mientras que el resto dispone de bombona de gas o agua caliente por electricidad.

El 90% dispone de aire acondicionado frío/calor y el 80 % de internet coincidiendo su ausencia con domicilios habitados por personas mayores.

Los problemas de humedad apenas afectan al 15% y como se observa de forma generalizada se dan algunos casos de grietas y fisuras.

Se detectan algunos casos de falta de espacio en familias numerosas o que viven junto con los padres.

Con respecto a la necesidad de vivienda por emancipación se da en apenas un 10%.

En función de los distintos sectores encuestados, podemos deducir las siguientes conclusiones que se recogen en la Memoria del PMVS en el *capítulo 5.4. Análisis de la Incidencia del Planeamiento territorial y urbanístico en el Sector residencial*, donde se definen y describen las distintas unidades residenciales de Castilleja de la Cuesta.