

PROPUESTA

PLAN  
GENERAL  
ESTRUCTURAL

04-7

ESTUDIO RESERVAS VPP

Altea

DILIGENCIA: En sesión plenaria de 1/08/2019 el Ayuntamiento de Altea acordó aprobar el presente documento, en cumplimiento del artículo 54.1 de la LOTUP.

El Secretario



DILIGENCIA: En sesión plenaria de 1/08/2019 el Ayuntamiento de Altea acordó aprobar el presente documento, en cumplimiento del artículo 54.1 de la LOTUP.

El Secretario





**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA PROTEGIDA  
EN EL MUNICIPIO DE ALTEA**



DILIGENCIA: En sesión plenaria de 1/08/2019 el Ayuntamiento de Altea acordó aprobar el presente documento, en cumplimiento del artículo 54.1 de la LOTUP.

El Secretario





## INTRODUCCIÓN

### Determinaciones legislativas

El Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, opta por la implantación de una oferta mínima de suelo para viviendas con protección pública, con independencia de la efectiva demanda que de la misma se produzca. Y así se recoge en su artículo 10,

#### *Artículo 10 Criterios básicos de utilización del suelo*

- **b)** Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No obstante, en el Preámbulo de la citada ley se establece que nada obsta para que dicha reserva pueda ser adaptada por la legislación de las comunidades autónomas en función de su modelo urbanístico «y de sus diversas necesidades».

Es de destacar que en toda la legislación urbanística valenciana (desde la entrada en vigor de la reforma de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, operada mediante la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat) se arbitra un sistema basado en vincular la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda, para lo cual se establece una reserva de suelo residencial para la vivienda con protección pública en función de la efectiva demanda de la misma al prever la posibilidad de destinar el suelo destinado a dicha reserva a otros usos de interés público cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha, lo que se materializaba tanto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana como en el Decreto



67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística.

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.

El Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, en su artículo 222, bajo el epígrafe: El sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda, establecía que mediante orden del Conseller competente en materia de vivienda, podrían desarrollarse o modificarse los indicadores regulados en este artículo especialmente respecto al reajuste de los criterios básicos, metodología y condiciones para su realización en aras a garantizar la coherencia de sus resultados y su transcendencia territorial.

La disposición final primera de dicho decreto establece, autorizar al Conseller competente en materia de vivienda a dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del reglamento, así como para modificar las áreas geográficas, y los coeficientes y baremos de bonificación de promoción pública estableciendo otro tipo de ayudas o subvenciones personales.

Por su parte, a tenor de la disposición adicional primera del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, mediante Orden del Conseller competente en materia de vivienda se regulará el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Así pues, al disponer de la información adecuada a partir de los resultados del estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda que llevó a cabo la Conselleria competente en materia de vivienda, se establecieron 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.





Por último la ley estatal 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su disposición transitoria segunda regula

*Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.*

Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.
- b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

La ley valenciana Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, urbanismo y Paisaje (L.O.T.U.P.), en su artículo 33 determina que el plan general estructural deberá de respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del 30 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelo urbanizables, y del 10 % del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano.

## SISTEMA DE INDICADORES

Con el presente estudio se pretende fijar la reserva de viviendas sometida a algún régimen de protección pública en base al resultado de la aplicación de las determinaciones contenidas en el sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda.

Para la determinación de los indicadores de demanda (ITD) se parte de la cuantificación de la demanda de vivienda resultante del estudio de necesidades y demanda de vivienda, que periódicamente realiza la conselleria competente en materia de vivienda para cada una de las áreas de estudio establecidas teniendo en cuenta la población en el momento en que se realiza.

El ajuste de la demanda se determina a partir de la identificación de los grupos socioeconómicos susceptibles de ayudas, de conformidad con la metodología establecida en el



mencionado estudio, atendiendo a las características de cada una de las áreas de estudio y sus peculiaridades.

Los indicadores territoriales de demanda de referencia (ITD) resultantes se determinan mediante la relación entre la cuantificación de la demanda, teniendo en cuenta la demanda susceptible de ayudas, y la población para cada área de estudio y ámbito territorial establecido, cuya expresión más directa vendría determinada por la relación de las viviendas necesarias por cada 1.000 habitantes.

La aplicación del indicador territorial de demanda (ITD) se realiza para el todo el ámbito municipal en cuanto determina la necesaria reserva para edificabilidad residencial de viviendas con protección pública, teniendo en cuenta la población del municipio y la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico aplicando el correspondiente ITD. La reserva resultante se aplicará para el presente Plan General estructural.

La reserva de edificabilidad residencial R con destino a viviendas con protección pública, se calculará por la siguiente fórmula:

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

Donde:

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante

P: población del municipio referida al último padrón actualizado

Ppt: Población total del municipio prevista por el Plan General

## **CALCULO DE RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Para el supuesto del Plan General Estructural del municipio de Altea y de acuerdo con el Anexo ORDEN de 28 de julio 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, el municipio de Altea pertenece al área de estudio número 8 para la que se establece una ITD de 3,025 m2 techo protegido/habitante.

La población del municipio del último padrón actualizado







INEbase						
Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional						
Datos extraídos a 22 del 3 de 2018						
				Población total	Varones	Mujeres
Provincia	Municipio	Unidad Poblacional		Año 2017	Año 2017	Año 2017
03 Alicante / Alicante	018 Altea	000000 ALTEA- TOTAL-		21.813,00	10.702,00	11.111,00
		000100 ALTEA -ENTIDAD (Suma de incluye todo menos Altea la Vella y L'Olla)		19.974,00	9.829,00	10.145,00
		000101 ALHAMA	Alhama springs Finca Alhama Pda alhama Jardines de Alama Paradiso	311,00	157,00	154,00
		000102 ALTEA (NUCLEO URBANO)	Casco urbano	14.676,00	7.123,00	7.553,00
			Urb San Chuchim			
			Pda la Carbonera			
			Pda la Foieta			
		000103 CAP-BLANCH		124,00	61,00	63,00
		000104 CARRETERA DE L'ALBIR		145,00	80,00	65,00
		000105 GALERAS ALTAS	Galera de las Palmeras (sobre AP7) Mimosas	238,00	123,00	115,00
		000106 GALERAS BAJAS	Mascarat Pto deportivo Campomanes Galera baja y del Mar Marymontaña I Galera de las Palmeras (bajo AP7)	616,00	311,00	305,00
		000107 MONTAHUD (urbanizacion)		98,00	50,00	48,00
		000108 PLANET (EL) Partida		299,00	153,00	146,00
		000109 SAN ROQUE ( Pda. La Huerta)		126,00	56,00	70,00
		000110 SANTA CLARA		140,00	69,00	71,00
		000111 SIERRA ALTEA	Sierra de Altea Golf, I, II,	1.499,00	770,00	729,00
			Urlisa I, II, III			
			Altea Hills ( La Malla)			
		000199 *DISEMINADO*		1.702,00	876,00	826,00
		000200 ALTEA LA VELLA y 000201		600,00	285,00	315,00
000300 OLLA (L') y 000301	Urb. Villa Gadea	1.239,00	588,00	651,00		
	Urb Tosal Molar					
	Urb L'Olla					
	Pda Montemolar					
	Pda L'Olla					
	Pda. Cap Negret					
				<b>21.813,00</b>	<b>10.702,00</b>	<b>11.111,00</b>

(Tabla 1)



por lo tanto, la población actual es :

$$P = 21.813 \text{ habitantes}$$

La población total del municipio prevista por el Plan General estructural, teniendo en cuenta las necesarias correcciones por la existencia de zonas de 2º residencia y según la distribución que se recoge en el siguiente cuadro:

ZONA DE ORDENACIÓN		DENOMINACIÓN	VIV.	1º Res	2º Res	HAB	HAB CORREGIDOS
ZUR-RES	URBANO EXISTENTE		12.970	9.085	3.885	21.813	21.813
	UNIDADES DE EJECUCIÓN		371	272	99	928	730
			201	140	61	503	381
	POLIGONOS URBANIZADOS	SIERRA ALTEA II Y URLISA III	123		123	308	62
					-		
ZND-RES	SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA APROBADA	BELLAS ARTES	1.220	1.220		3.723	3.723
		MARYMONTAÑA II	451		451	1.128	226
		SECTOR ALHAMA CANDELA	230		230	575	115
	SUELO URBANIZABLE DE CRECIMIENTO	CARBONERA	246	246		615	615
		CAP BLANC	457	274	183	1.143	777
ZND-TER		PONTET	216	216		540	540
	VIVIENDAS VACIAS		3.460	2.009	621	8.650	5.333
TOTAL CON CORRECCION 2º RESIDENCIA POR ZONAS			19.945	13.462	5.653		
TOTAL						49.862,50	34.313

(Tabla 2)

Ppt = 34.313 habitantes.

Así, la reserva de edificabilidad de vivienda protegida será de:

$$R = 3,025 \text{ m}^2 \times [21.813 + (2 \times 34.313)]$$

**R = 273.577,98 m<sup>2</sup> t protegido (equivale a 2.735,78 VPP)**

Considerando 1viv/100m<sup>2</sup>t, por encima del estándar actual de 90m<sup>2</sup> útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de 90m<sup>2</sup>útiles.



La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana establece CUATRO grandes líneas de acción en las políticas de vivienda protegida, la primera es atender a los colectivos de jóvenes, que es el segmento mayoritario, la segunda, mejorar el parque de viviendas públicas a través de programas masivos de rehabilitación y mejora ambiental de estas vivienda, la tercera es que parte de las ayudas se deben canalizar a los colectivos especiales como mayores, discapacitados, víctimas de la violencia de género o del terrorismo, hogares monoparentales, etc, y la cuarta es una política de vivienda protegida que debe dirigirse a la prevención de la exclusión social en áreas o barrios desfavorecidos, en los que el principal problema, al margen de los educativos o de seguridad, suele ser el déficit de vivienda social.

En aplicación de la meta 22.3 del objetivo "Vivienda" de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, donde se propone alcanzar y mantener un porcentaje mínimo de 40% de rehabilitación en el conjunto de actuaciones públicas en materia de vivienda, la reserva de edificabilidad para vivienda protegida sería:

$$R = 273.577,98 \text{ m}^2 \text{t} (1-40\%) = 164.146,79 \text{ m}^2 \text{t} \text{ (equivale a 1.641,47 VPP)}$$

Considerando 1viv/100m<sup>2</sup>t, por encima del estándar actual de 90m<sup>2</sup> útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de la construcción generalizada.

Dado que la ETCV recomienda que los municipios gestionen parques de vivienda social o protegida en un porcentaje no inferior al 10% del total de viviendas principales del municipio, y, tomando como base el censo de viviendas principales de 2011 del INE.

### Municipales. Principales resultados

#### Alicante/Alacant

#### Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda

Units: viviendas

	03018 Altea
1 Total viviendas (2+3)	16437
2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	16430
2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	9085
2.11 Viviendas principales convencional	9085
2.12 Alojamientos	0
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	7345
2.21 Viviendas secundarias	3883
2.22 Viviendas vacías	3462
3 Total viviendas colectivas	7

Source: Instituto Nacional de Estadística

Copyright INE 2014

(Tabla 3)

DILIGENCIA: En sesión plenaria de 1/08/2019 el Ayuntamiento de Altea acordó aprobar el presente documento, en cumplimiento del artículo 54.1 de la LOTUP.

El Secretario



obtenemos 9.085 viviendas principales, por lo que el municipio gestionará, según esta premisa, como mínimo 908 viviendas social o protegida, con una densidad recomendada para la construcción de nuevas viviendas protegidas en torno a las 60-75 viviendas por hectárea.

A la vista de estas reflexiones, el municipio de Altea deberá de gestionar una reserva de edificabilidad para vivienda protegida de nueva construcción entre 90.850 m2t y 103.400 m2t.

**90.850 m2t < Reserva de Edificabilidad VPP > 164.146 m2t**

**908 VPP < Reserva de VPP > 1.641 VPP**

#### **RESERVAS DE TECHO RESIDENCIAL ADSCRITAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE ALTEA**

A día de hoy la reserva de techo residencial neto, afecto en su integridad a la construcción de vivienda protegida municipal inscritas en el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos del Suelo,

Balcón de Altea, con una superficie de techo de: 466 m2t

UE. Foieta, con una superficie de techo de: 900 m2t

Por lo que el Ayuntamiento destina a promoción de viviendas protegidas estas superficies y serán sometidos a cesión o enajenación con la condición de que sean destinados a la promoción y construcción de viviendas protegidas en venta y/o alquiler.

Por otro lado, de acuerdo con el Proyecto de reparcelación del sector Bellas Artes (RS- 8) que ha sido inscrito recientemente, se han destinado a VPP las siguientes parcelas

<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>M2T</b>	<b>VIV</b>
8	1	3.591,13	36
8	2	4.199,05	42
4	1	5.813,23	58
4	2	3.200,00	32
		<b>16.803</b>	<b>168</b>

En total, 18.169 m2t están reservados para vivienda protegida en Altea, adscrito al Patrimonio Municipal del Suelo y a la inversión pública/privada, por lo que el margen de reserva de edificabilidad una vez deducida la superficie ya afectada se establece entre 72.680,59 m2t y 145.977,79 m2t



**72.680 m2t < Reserva de Edificabilidad VPP en suelos urbanizables > 145.977m2t**

**726 VPP < Reserva de VPP > 1.459VPP**

## RESERVAS DE TECHO RESIDENCIAL DE LOS NUEVOS SUELOS DE DESARROLLO

Los sectores de nuevo desarrollo que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, en la proporción de superficie edificable destinado a uso residencial en el nuevo Plan general de Altea son:

	<b>M2T RES</b>	<b>30% (M2T)</b>	<b>VIV</b>
ZND-RE.3 CARBONERA	24.588	7.376	74
ZND-RE.5 CAP BLANC	45.669	13.701	137
ZND-TR.1 EL PONTET	21.621	6.486	65
<b>TOTAL</b>		<b>27.563</b>	<b>276</b>

Los ámbitos de suelo urbano pueden proporcionar una superficie de techo en base al 10 % de 3.199 m2t <> 32 viv.

Por lo tanto la capacidad máxima para acoger viviendas sujetas a algún tipo de protección es de 30.762 m2t <> 307 viv

## VIVIENDAS VACIAS EN EL MUNICIPIO

De acuerdo con los datos obrantes en el INE y que se contienen en la tabla 3 del presente estudio, el número de viviendas vacía en el municipio asciende a 3.462. Este dato cobra especial relevancia dada la situación del mercado de vivienda ya que el peso de este volumen de vivienda afecta directamente al precio de la posible oferta de vivienda protegida en el municipio. Es decir que el precio de la vivienda libre se iguala al de la protegida

Estando el rango del número de viviendas protegidas a priori necesarias entre 726 y 852, este supone un 42 % sobre el número de viviendas vacías. Es decir que el mercado puede perfectamente asumir, dada la regulación de precios que se produce, la demanda necesaria de vivienda protegida sin necesidad de generar nuevo suelo para este uso.



## CONCLUSIONES

Con lo anteriormente expuesto, la reserva de vivienda protegida, con carácter general en el municipio de Altea estaría por debajo de los resultados que se derivan de la aplicación del sistema de indicadores. Si se podría aplicar la reserva del 30 % establecida legalmente a los tres únicos suelos pendientes de desarrollo a los que se les admita el uso residencial, y el 10 % a los ámbitos de suelo urbano pendientes de gestión.

No obstante lo anterior y dado el alto número de viviendas vacías existentes en el municipio, que de acuerdo con el INE es de 3.462, se estima más adecuado que la política municipal de vivienda protegida, no opte por crear nuevos suelos residenciales que llevan aparejado una mayor ocupación de suelo, sino por la gestión adecuada del parque existente de viviendas.

La apuesta para el nuevo modelo, dentro de un nuevo escenario económico y nuevos tiempos, dentro de un urbanismo sostenible, se basa en el acceso a la vivienda mediante la potenciación de un mercado de alquiler más amplio que el actual, con la promoción municipal de viviendas al efecto, con el destino a vivienda protegida de parte del 10% del aprovechamiento recibido en la gestión de los suelos vacantes, y por último y no menos importante, con la rehabilitación y regeneración urbana, todo ello en consonancia con las últimas políticas de vivienda, tanto estatal como autonómica.

Baste recordar que dentro del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (y Convenio de colaboración con la Comunidad Valenciana para la ejecución del citado plan. En la resolución de 14 de octubre de 2014, de la Dirección General de arquitectura, Vivienda y Suelo, desaparecen las ayudas y préstamos cualificados a la promoción y compra de vivienda protegida, potenciando el alquiler y la rehabilitación, así en su exposición de motivos se recoge textualmente:

*“La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 ( Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 ( Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 ( Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 ( Real Decreto 801/2005, de 1 de julio).*

*El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.*

*Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, **se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.***





**La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia.** En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. **Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido,** no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción **a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.**

En cuanto a sus objetivos sustantivos, se debe destacar la vocación social del nuevo plan, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito en la actualidad no son iguales a las del pasado, especialmente para las personas con menores ingresos. Además, el Plan contempla la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, **que busca comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler.** Se busca, con este programa, corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal

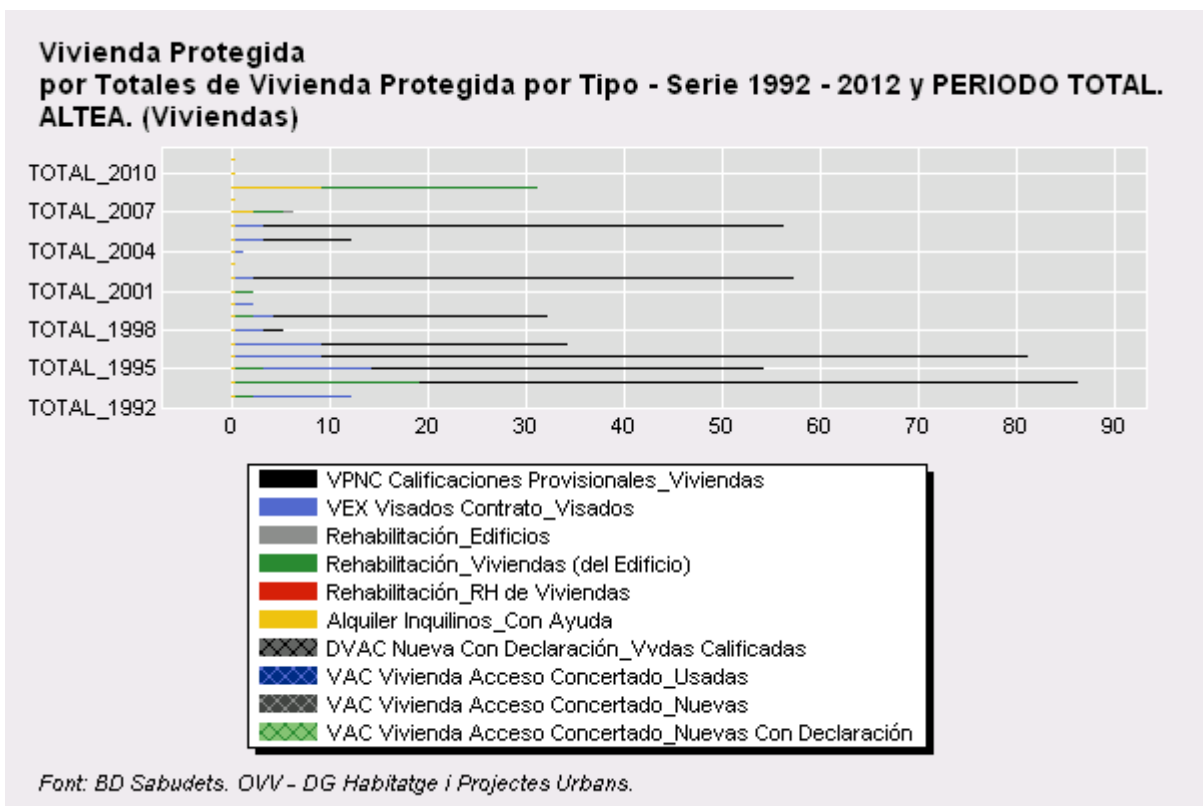
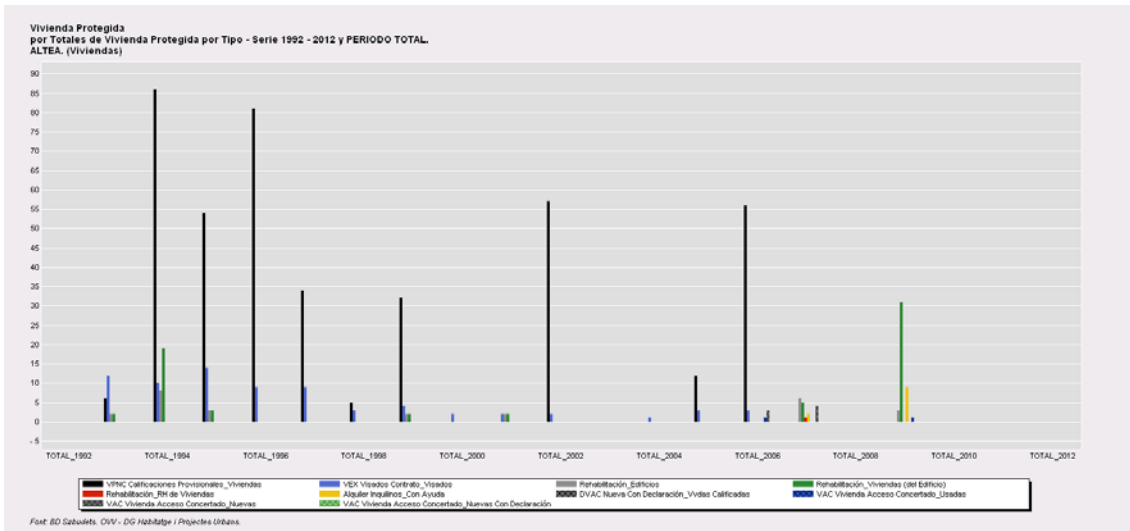
Los restantes programas del Plan giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que

**Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas)....”**

Criterios seguidos en el nuevo modelo planteado.



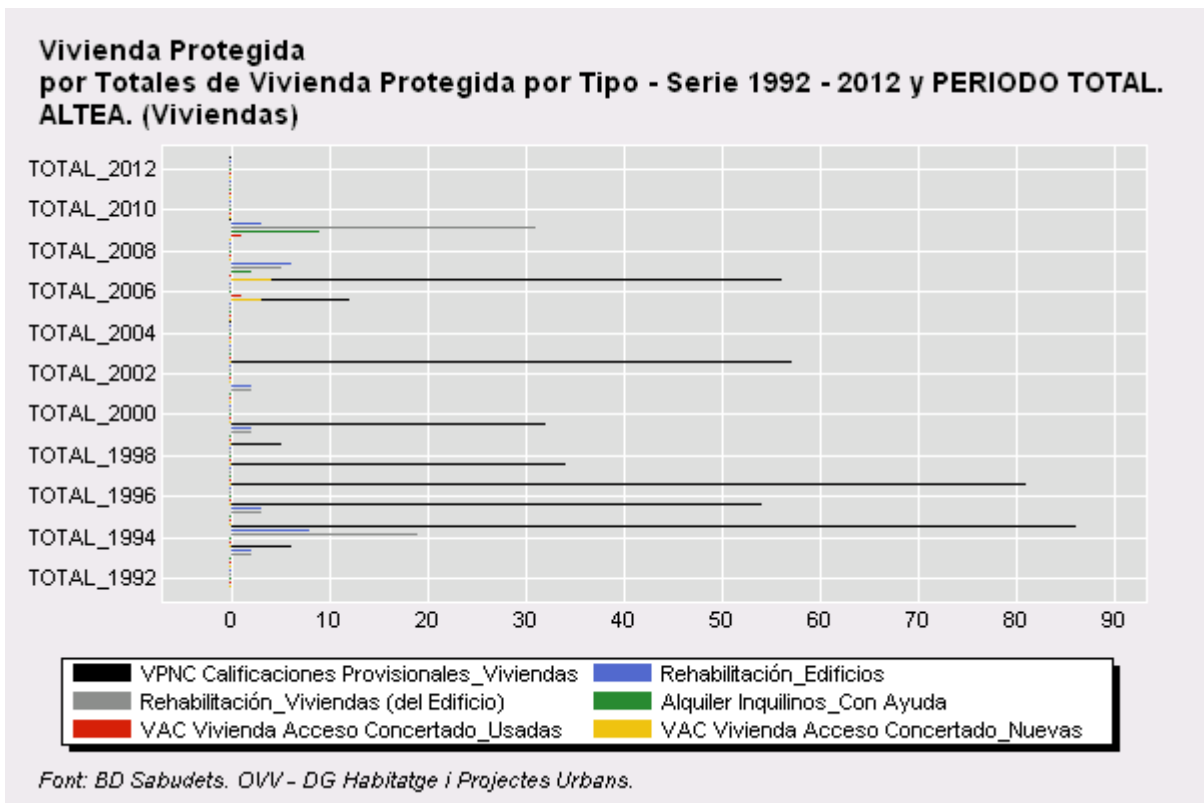
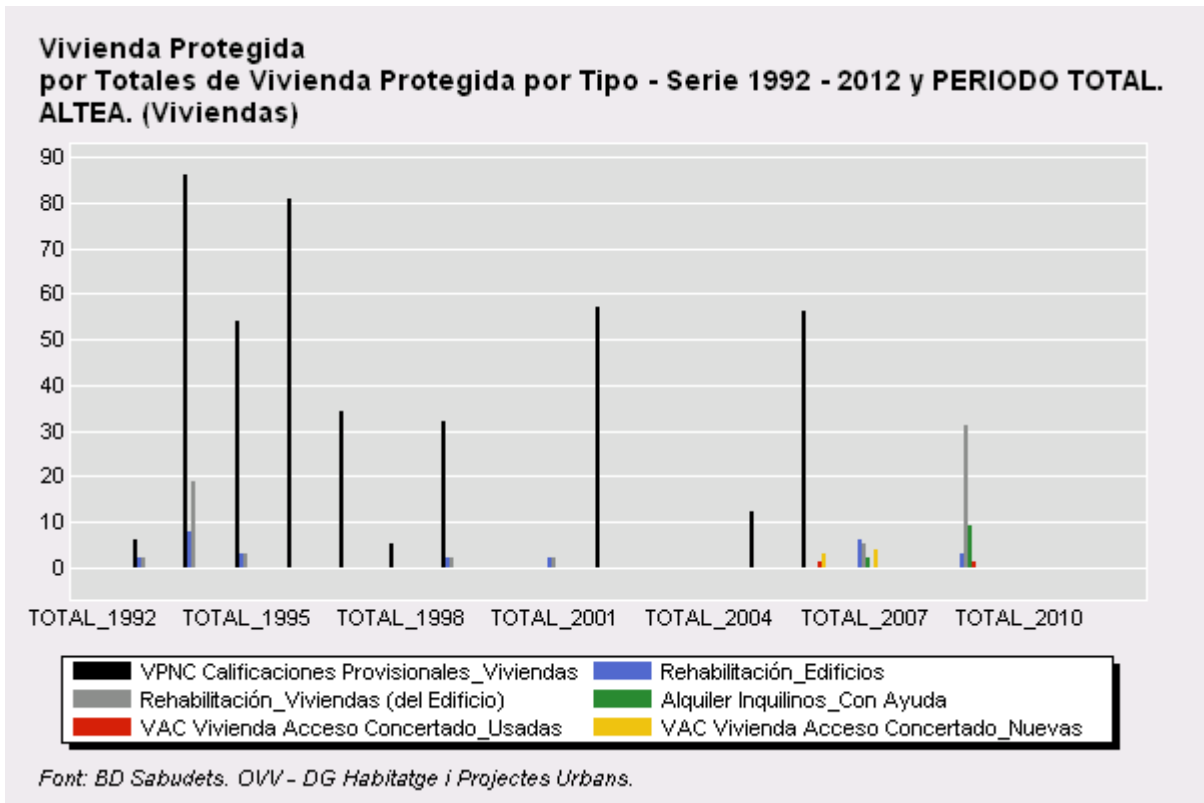
A mayor abundamiento, recordar que en el municipio de Altea en las dos últimas décadas, de 1992 a 2012, (únicos datos disponibles en el Observatorio valenciano de la Vivienda) son los siguientes:



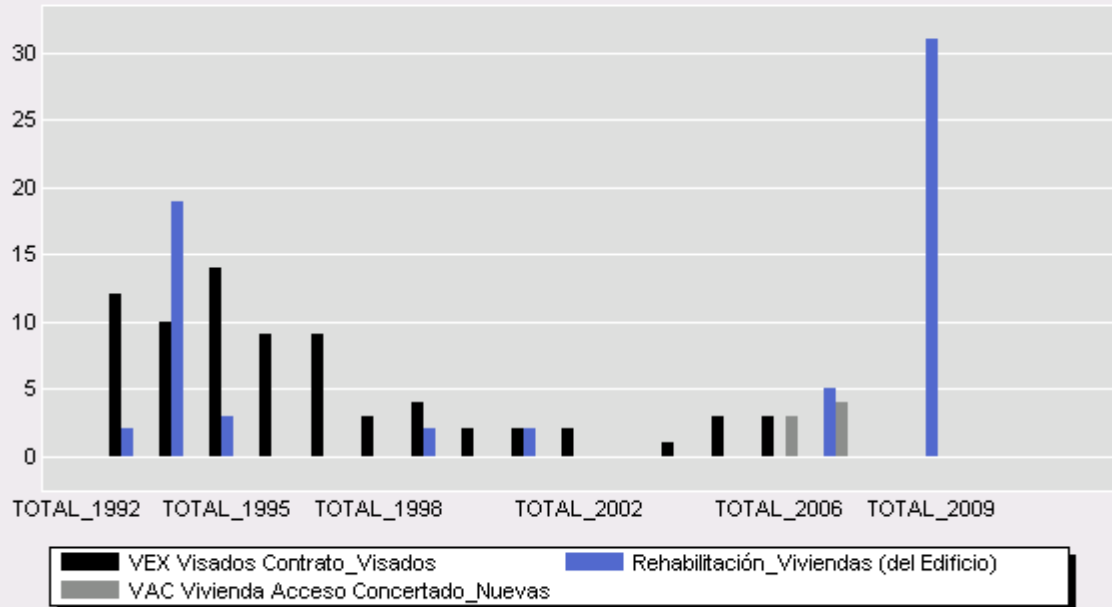




Los datos a fecha de 31/03/2012 son:



**Vivienda Protegida  
por Totales de Vivienda Protegida por Tipo - Serie 1992 - 2012 y PERIODO TOTAL.  
ALTEA. (Viviendas)**



Font: BD Sabudets. OVV - DG Habitatge i Projectes Urbans.

De los datos expuestos podemos deducir, que la vivienda protegida de nueva construcción ha caído del 2002 en adelante frente a la rehabilitación y la vivienda de acceso concertado que han ganado protagonismo y está dando respuesta a las necesidades del sistema.

Consecuentemente y dada la situación de falta de demanda efectiva de viviendas protegidas y el gran volumen de viviendas vacías en el municipio las propuestas para el nuevo plan general deben de apostar simultáneamente por la dinamización del mercado actual de viviendas y por la potenciación del alquiler. Ello dará una respuesta más adecuada a la demanda en función de la situación económica y social existente e implicará un uso más racional del territorio.