



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

II\_11

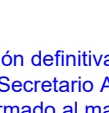
## ESTUDIO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Cód. Validación: 3ZYAgLYCT4P2MECE7D3LKMDEP  
Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 14



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario accidental



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidental  
(firmado al margen)



Cód. Validación: 3ZYAgL YCT4P2MECE7D3LKMDEP  
Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 14





## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO .....	5
2.	DETERMINACIÓN DE LOS INDICADORES DE DEMANDA .....	7
3.	APLICACIÓN DE LOS INDICADORES DE VIVIENDA A ALTEA.....	7
4.	PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALTEA .....	11
5.	PARQUE PROPUESTO DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL DESARROLLO DEL PGE.	12
6.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	13
7.	CONCLUSIONES.....	13



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario accidental



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidental  
(firmado al margen)



Cód. Validación: 3ZYAgL YCT4P2MECE7D3LKMDEP  
Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 14





## 1 INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO

En relación con la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), establece lo siguiente:

*1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:*

*a) El 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.*

*b) El 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.*

*c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.*

*En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.*

*2. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesidad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona. (...)."*

La legislación estatal de suelo vigente es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, RDL 7/2015). El artículo 20.1 del RDL 7/2015 regula la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del modo siguiente:

*"1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*





a) *Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

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 (...)."*

Lo anterior debe ser completado con el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda de protección pública, regulado en la 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





## 2. DETERMINACIÓN DE LOS INDICADORES DE DEMANDA

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.

## 3. APLICACIÓN DE LOS INDICADORES DE VIVIENDA A ALTEA

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:

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

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

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 a 1 de enero 2021

Datos extraídos a 11 del 4 de 2022

Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Población total Año 2021	Varones Año 2021	Mujeres Año 2021	
03 Alicante / Alacant	018 Altea	000000 ALTEA- TOTAL-	22.657	11.117	11.540	
		000100 ALTEA -ENTIDAD (Suma de incluye todo menos Altea la Vella y L'Olla)	20.727	10.202	10.525	
		000101 ALHAMA	Alhama springs	355	178	177
			Finca Alhama			
			Pda alhama			
			Jardines de Alama			
			Paradiso			
		000102 ALTEA (NUCLEO URBANO)	Casco urbano	14.961	7.270	7.691
			Urb San Chuchim			
			Pda la Carbonera			
			Pda la Foieta			
		000103 CAP-BLANCH	128	69	59	
		000104 CARRETERA DE L'ALBIR	154	79	75	
		000105 GALERAS ALTAS	Galera de las Palmeras (sobre AP7)	260	129	131
			Mimosas			
		000106 GALERAS BAJAS	Mascarat	711	360	351
			Pto deportivo Campomanes			
			Galera baja y del Mar			
			Marymontaña I			
			Galera de las Palmeras (bajo AP7)			
		000107 MONTAHUD (urbanizacion)	101	55	46	
000108 PLANET (EL) Partida	329	174	155			
000109 SAN ROQUE ( Pda. La Huerta)	161	77	84			
000110 SANTA CLARA	125	58	67			
000111 SIERRA ALTEA	Sierra de Altea Golf, I, II,	1.646	830	816		
	Urtisa I, II, III					
	Altea Hills ( La Malla)					
000199 *DISEMINADO*	1.796	923	873			
000200 ALTEA LA VELLA y 000201	633	306	327			
000300 OLLA (L) y 000301	Urb. Villa Gadea	1.297	609	688		
	Urb Tosal Molar					
	Urb L'Olla					
	Pda Montemolar					
	Pda L'Olla					
	Pda. Cap Negret					







por lo tanto, la población actual es :

P= 22.657 habitantes

La población total del municipio prevista por el Plan General estructural, según la distribución territorial que se recoge en el siguiente cuadro:

ZONA DE ORDENACIÓN		DENOMINACIÓN	VIV.	1º Res	2º Res	HAB.
ZUR-RES	URBANO EXISTENTE		12.171	9.085	3.885	29.320
	UNIDADES DE EJECUCIÓN		412	385	28	1.030
	POLIGONOS URBANIZADOS	SIERRA ALTEA II Y URLISA II	123		123	308
ZND-RES	SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO CON ORDENACIÓN	BELLAS ARTES	1.220	1.220		3.050
		MARYMONTAÑA II	397		397	993
		SECTOR ALHAMA CANDELA	196		196	490
ZND RES	SUELO URBANIZABLE DE CRECIMIENTO	CARBONERA	246	246		615
ZND-TER.3		CAP BLANC	463	278	185	1.158
		PONTET	216	216		540
VIVIENDAS VACIAS			2.630	2.009	621	6.575
<b>TOTAL</b>			<b>18.074</b>	<b>13.439</b>	<b>5.435</b>	<b>44.078</b>

Ppt = 44.078 habitantes.

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

$$R = 3,025 \text{ m}^2 \times [22.657 + 2 \cdot 44078]$$

$$R = 335.209,33 \text{ m}^2 \text{ t protegido (equivale a 3.352,09 VPP)}$$

Considerando 1viv/100m<sup>2</sup>t, por encima del estándar actual de 90m<sup>2</sup> útiles, de acuerdo con 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:

$$R = 335.209,33 \text{ m}^2 (1-40\%) = 201.125,60 \text{ m}^2 \text{ (equivale a 2.011 VPP)}$$

Considerando 1viv/100m<sup>2</sup>, por encima del estándar actual de 90m<sup>2</sup> útiles, de acuerdo con 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.

#### Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. 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 convencionales	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

Según los datos del cuadro anterior existen 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 m<sup>2</sup> y 201.125 m<sup>2</sup>.

$$90.850 \text{ m}^2 < \text{Reserva de Edificabilidad VPP} > 201.125 \text{ m}^2$$

$$908 \text{ VPP} < \text{Reserva de VPP} > 2011 \text{ VPP}$$





## 4. PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALTEA

### 4.1 VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA EXISTENTES

En el Municipio de Altea se cuenta con las siguientes viviendas de protección

Licencia de Obras	nº viviendas	Localización
07-1985	49	C/ La Mar
73-1985	63	Cami de L'Horta
77-1985	53	Carbonera
81-1985	6	C/ Alcoi
01-1986	10	C/ Pintores
32-1986	21	C/ Conde de Altea, 51
33-1986	26	C/ Alfaz del Pi
10-1987	18	Piteres
18-1987	23	C/ Pintores
34-1987	77	Cami de L'Horta, Basseta, llavador
62-1988	23	C/ La sequia
66-1990	1	Basseta, 13
04-1991	17	C/ Santa teresa
03-1991	20	C/ Santa teresa
87-1993	55	Llanos Castillo
89-1993	16	C/ Bon repos
56-1994	23	C/ Alfabiga
71-1994	23	C/ Alfaz del pi
87-1994	14	Carbonera
19-1995	31	C/ Santa teresa
96-1995	23	C/ Santa teresa
26-1996	38	C/ La Mar, 193
06-1997	42	C/ La Mar, 197, Limones, San Fco. 6
65-1997	34	C/ Olivos, Av. Nucía, C/ Benidorm
94-1998	5	C/ Pintores, 8
204-1999	32	Garganes 22 Bis
11-2003	57	Garganes 35 Bis, Plaza dels Furs 1
151-1998	6	Garganes 36 Bis
<b>TOTAL</b>	<b>806</b>	

### 4.2 RESERVA DE TECHO RESIDENCIAL ADSCRITAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE ALTEA

En la actualidad, la reserva de superficie de techo (M2T) afecta en su integridad a la construcción de vivienda protegida municipal inscrita en el Registro autonómico de Patrimonios públicos de suelo es de 466 m2t, correspondientes a el potencial edificatorio de una parcela sita en el Balcón de Altea. La reserva equivale a **4 viviendas**.





Así mismo y de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación del Sector Bellas Artes, se destinan a vivienda de protección pública:

MANZANA	PARCELA	M2T	VIV
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>

Y, recientemente, se han adquirido en el seno del Convenio de colaboración entre la Generalitat, a través de la Vicepresidencia Segunda y de la Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Ayuntamiento de Altea para la cesión de los derechos de tanteo y retracto, **dos nuevas viviendas** para el patrimonio municipal del suelo y con destino a protección pública:

Vivienda en Calle Campresios nº 23, plta. 01, pta. 2

Vivienda en Avda. Rei En Jaume I nº 35, escalera 1, plta 4B

Por lo tanto el Parque actual de viviendas protegidas es de 980 viviendas.

## 5. PARQUE PROPUESTO DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL DESARROLLO DEL PGE

5.1 Los sectores de nuevo desarrollo que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, en la proporción de superficie edificable, destinados a uso residencial en el nuevo Plan General Estructural

SECTOR	M2T RES	30% (M2T)	VIV
ZND-RE.3 CARBONERA	24.586,00	7.375,80	74
ZND-TR.1 EL PONTET	21.622,00	6.486,60	65
ZND-TR.2 CAP BLANC	46.323,00	13.896,90	139
	<b>109.334</b>	<b>27.927</b>	<b>278</b>

5.2 Los ámbitos de suelo urbano que completan la trama urbana, pueden proporcionar una superficie de techo en base al 10 % que equivale a 4.120 m2t <> 41 viviendas.

Por lo tanto la reserva de parque para nuevas viviendas de protección pública es de 319 viviendas.





## 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De los datos expuestos la reserva total de vivienda de protección pública existente y de reserva asciende a la cantidad de 1.299 viviendas, según el cuadro adjunto

### DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE ALTEA

TIPO	Nº VIV
Vivienda protegida existente en el Municipio	806
Reserva de vivienda de protección adscritas al Patrimonio Municipal del suelo	174
Reserva de vivienda en suelo de nuevos desarrollos	
En zonas de nuevo desarrollo	278
En suelo urbano vacante	41
<b>TOTAL</b>	<b>1.299</b>

Por lo tanto nos encontramos en el margen establecido como adecuado para reserva de edificabilidad para vivienda protegida, ya que entre los valores de 908 VPP y 2011 VPP.

## 7. 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. Sí 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.

En Altea, en la fecha de firma

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**ANA MARIA  
BELTRI  
IZQUIERDO**  
D<sup>a</sup>. Ana Beltri Izquierdo

Firmado digitalmente por ANA MARIA|  
BELTRI|IZQUIERDO  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=ANA MARIA|BELTRI|IZQUIERDO,  
serialNumber=21459226L,  
givenName=ANA MARIA, sn=BELTRI  
IZQUIERDO, title=ARQUITECTA,  
ou=AYUNTAMIENTO DE ALTEA,  
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE  
EMPLEADO PUBLICO,  
o=AYUNTAMIENTO DE ALTEA, c=ES  
Fecha: 2022.10.25 09:10:53 +02'00'

