

PLAN GENERAL DE REDOVÁN

(ALICANTE)

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

ESTUDIO SOBRE LA PREVISIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO

TEXTO REFUNDIDO QUE CUMPLIMENTA EL ACUERDO DE LA C.T.U. DE 11-05-2007

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVÁN

I. ANTECEDENTES Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

La entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana (**LUV** en adelante) publicada el 31 de diciembre de 2005 en el DOGV afecta a la revisión del Plan General de Redován, pendiente de la aprobación definitiva, en bastantes determinaciones pero en particular por el contenido de su *Disposición adicional primera*, apartado 3, que indica que, a pesar de la norma general expresada en su apartado 1 (que los procedimientos urbanísticos se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, como le sucede al Plan General), “en todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículo 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente Ley”.

El régimen anterior, establecido por la modificación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (**LRAU** en adelante) según el artículo 59 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre de 2003 (Ley de acompañamiento de la de Presupuestos de 2004) ya exigió la inclusión de un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, si bien la Disposición transitoria primera exoneraba de su aplicación a los planes generales que contaran con el acuerdo del órgano competente para su sometimiento a información pública, como era el caso también, del Plan General de Redován (sometido a información pública por acuerdo plenario adoptado el 17 de diciembre de 2003) aunque, no obstante esta exoneración, la Dirección territorial de Territorio y Vivienda recomendó “al Ayuntamiento que estudie la necesidad de reservar una parte de la edificabilidad residencial prevista en el indicado Plan, para la construcción de viviendas de protección pública, en consonancia con la política autonómica de favorecer el acceso a la vivienda fomentando la construcción de vivienda protegida”.

En consecuencia, el presente Estudio se redacta como Anexo a la Memoria justificativa del Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en la LUV en sus artículos citados y cuyo contenido es:

artículo 36 [Ordenación estructural].1.i):

1. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:

[...]

i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

artículo 37 [Ordenación pormenorizada].1.h):

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

[...]

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

artículo 262. Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

1. Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público de suelo correspondiente al tanto por ciento de cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita y onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Al menos la mitad de este suelo deberá ser enajenado de forma onerosa, en cuyo caso será por concurso, o cesión gratuita de terrenos. El precio de la enajenación no podrá sobrepasar, incluyendo los gastos de urbanización que puedan corresponderle, el máximo fijado por la legislación reguladora de Viviendas de Protección Oficial o tipo equivalente que la sustituya, para el lugar y momento en que se produzca.

2. Los municipios con población comprendida entre 5.000 y 10.000 habitantes afectarán los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, o los recursos derivados de su transmisión, a usos sociales de carácter público, preferentemente a la promoción y construcción de viviendas sujetas a protección pública, al menos en una proporción no inferior al 25 por ciento de dicho Patrimonio en el ejercicio correspondiente.

3. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, o la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá eximirse hasta el 50 por ciento de la obligación a la que se refieren los puntos 1 y 2 mediante resolución del conseller competente en Vivienda. En supuestos excepcionales y muy justificados en base a los mismos criterios, la exención podrá ser de hasta el 100 por cien.

Cuando el Ayuntamiento disponga de un programa, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, convenido con la Consellería competente en vivienda, éste quedará eximido de la obligación a que se refieren los puntos 1 y 2 del presente artículo.

Disposición adicional sexta. Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas.

1. Los planes generales han de incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. La aprobación de dichos planes necesitará informe previo preceptivo y vinculante emitido por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de vivienda integrados en la correspondiente Consellería, sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida.

2. La aprobación definitiva de los planes generales que cuenten con suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el suelo urbanizable residencial requerirá, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de necesidades y las fichas de planeamiento y gestión referidas en el número 1 del presente artículo.

Redován, con 6.645 habitantes a 1-01-2005, pertenece al grupo de municipios contemplado en el apartado 2 del artículo 262 de la LUV, del que se desprende que, salvo circunstancias excepcionales, el porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de protección pública en los nuevos sectores urbanizables residenciales será el 25 por ciento del suelo que se adscriba al Patrimonio Municipal del Suelo en cada año (aunque también hasta cabría destinarlo a otros “usos sociales de carácter público”).

II. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL MARCO NORMATIVO DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA

La regulación básica de la protección a la vivienda en España actual se conformó por el *Real Decreto-ley 31/1978* y el *Real Decreto 3148/78* que lo desarrolló, aunque debido a las diferentes funciones (económicas, sociales, políticas, etc.) que desempeña, las normativas de aplicación de estas disposiciones presentan variaciones coyunturales desarrolladas habitualmente a través de planes (normalmente trienales o cuatrienales) que, debido a la competencia exclusiva en vivienda de las Comunidades autónomas, se concretan mediante convenios de colaboración entre las mismas y la Administración estatal (competente en la planificación general de la actividad económica). Por otra parte, el artículo 47 de la Constitución declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Las experiencias de la protección pública a la vivienda en España y otros países de su entorno son de compleja interpretación precisamente por sus diferentes funciones (lucha contra ciclos económicos depresivos –como fue caso en los años treinta, Ley Salmón, o en los ochenta-; como subvención a la paz social – erradicación del chabolismo, especialmente en los años alrededor de 1960 de construcción masiva de barriadas de viviendas por la administración estatal y veinte años más tarde, para la remodelación de las barriadas anteriores) y por las diversas circunstancias macroeconómicas en que se ha desarrollado (escasez o abundancia de dinero en el sistema bancario –con su incidencia en los tipos de interés y en la propia financiación hipotecaria-; activos alternativos; obligatoriedad de dirigir recursos de instituciones a esta inversión –como fue el caso de las Cajas de Ahorro durante muchos años-, etc.).

Quizá una de las pocas conclusiones admitidas por una mayoría significativa sea la de que la edificación de los grandes conjuntos o barriadas de protección pública promovidas por las distintas administraciones en los años 50, 60 y 70 (tanto en España como en la mayoría de los países del primer mundo) si bien cumplieron un papel trascendental en dar cobijo a las oleadas de inmigrantes rurales que se incorporaron a las ciudades, una parte muy importante de ellos se deslizó hacia la degradación con una rapidez impensable y desde luego no equivalente a la de otros barrios en que hubo bien promoción privada de esta categoría de viviendas, o bien, una mezcla de promoción libre y acogida, de modo que hay un consenso general para evitar la construcción pública en solitario conformando barrios en *monocultivo*.

La normativa vigente, en cualquier caso, distingue claramente la *promoción pública* de la *privada*, con un tratamiento claramente diferenciado, aunque se da una cierta variabilidad siempre partiendo del marco del Real Decreto-ley 31/1978 y Real Decreto 3148/1978, antes citados.

En el año actual son de aplicación el *Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*, y su concreción para nuestra Comunidad por el *Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana, para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda* (publicado por Resolución de 30 de diciembre de 2005, de la Subsecretaría de Vivienda, BOE de 21-01-2006).

Las características esenciales del régimen de protección pública son:

La promoción pública (desarrollada por entes públicos -IVVSA, ayuntamiento, patronatos, etc.-) construye *viviendas de protección oficial de régimen especial*, destinados exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares **no excedan de 2,5 veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (**IPREM**, indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se calcula a partir de la renta –parte general y parte especial- declarada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda y, en caso de no estar obligados a presentar declaración, la acreditación de los ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable) siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional (artículo 19.1.a del Real Decreto 801/2005).

La promoción privada, según este Real Decreto, puede construir *viviendas protegidas de precio general* (cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional) y *viviendas protegidas de precio concertado* (el precio no excederá de 1,80 veces el PBN). En todos los casos son posibles trasteros y garajes vinculados (un máximo de 8,00 m² útil de trastero y 25,00 m² útil de garaje, valorados al 60 por 100 del precio máximo de venta por m² útil de vivienda) y la superficie máxima por vivienda es de 90,00 m² útil salvo para familias numerosas en que puede llegar a 120,00 m² útil

El Precio Básico Nacional, fijado en el Real Decreto (Disposición adicional primera), es de **695,19 €m² útil** y Redován, que está en zona D (según la Orden de la C. de Territorio y Vivienda de 20-11-2003) tiene un precio máximo de venta de viviendas protegidas de precio general de **868,19 €m² útil** por aplicación del coeficiente de 1,25 (también para compra de vivienda existente). Para viviendas de régimen especial el coeficiente es de 1,125 y para rehabilitaciones de 1,15.

En cuanto al destino y ocupación de las viviendas (artículo 13 Real Decreto 801/2005), deben destinarse a residencia habitual del propietario o, en su caso, del inquilino; y no pueden los compradores transmitirlas inter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante un plazo mínimo de diez años desde la formalización de la adquisición (salvo supuestos excepcionales).

La duración del régimen de protección alcanza un período de 30 años desde su calificación definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria (artículo 5 del Real Decreto 801/2005), con los precios de segundas ventas limitados como mínimo durante 15 años (a un máximo de 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación del IPC).

Las viviendas no pueden ser adquiridas por personas cuyos ingresos familiares sobrepasen **5,5 veces** el IPREM en el caso de viviendas de precio general y de **6,5 veces** para las viviendas de precio concertado y, nunca, pueden ser titulares de otra vivienda sujeta a protección pública ni tampoco de una vivienda libre si el valor de ésta según las normas de valoración a efecto del Impuesto de Transmisiones patrimoniales excede del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda protegida (las familias numerosas y las personas mayores de 65 años, con discapacidad o víctimas de violencia de género o terrorismo puede alcanzar el 60 por 100).

Por otra parte, las ayudas estatales pueden ser muy importantes: préstamos convenidos en todos los casos (préstamos hasta el 80 por 100 del precio fijado en la escritura pública de compraventa); y, cuando los ingresos familiares no excedieren de 3,5 veces el IPREM, ayudas estatales financieras directas y para el primer acceso a la vivienda (siempre que durante los 10 años anteriores no hubieren tenido previamente ayudas a la vivienda, con alguna excepción); y ayudas directas para la entrada (7.000 € para ingresos familiares menores de 2,5 IPREM y 4.000 € para menores de 3,5 IPREM, con incrementos para las familias numerosas, monoparentales, discapacitados, mayores de 65 años o victimados).

La Comunidad Valenciana ayuda, además, con subvenciones muy importantes que oscilan entre el 13 y el 2 por 100 del precio de venta de la vivienda.

Como conclusión se tiene que el régimen de protección oficial ofrece ayudas muy importantes para estratos bajos y medios de renta, especialmente acusados para los menores de 35 años y para los mayores de 65, pero con una serie de limitaciones de disposición muy importantes, además de plantear otras por los requisitos subjetivos –no titularidad de vivienda previa, ingresos, ayudas previas, etc.-.

Los precios de venta en Redován (868,99 €m²_{útil}, equivalente a 695,19 €m²_{construido}) están actualmente fuera de mercado y no parece fácil evitar la picaresca en la venta de viviendas.

Finalmente, en un escenario de préstamos hipotecarios no limitantes ni por cantidad ni por duración, el interés por la vivienda protegida cuando se sitúan los ingresos por encima de 3,5 IPREM empieza a disminuir y los procesos de filtrado (adquisición de vivienda usada en venta libre, con reformas o rehabilitaciones no protegidas, en general) aparecen sustituyendo a la compra de vivienda de protección.

III. LA DEMANDA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PREVISTA PARA LA COMUNIDAD VALENCIANA EN EL CUATRIENIO 2005-2008 Y SU APLICACIÓN A REDOVÁN

El Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana han previsto una demanda de vivienda protegida cuya cuantificación y periodificación para el cuatrienio 2005-2008 se muestra en el Anexo I al *Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana, para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda* (que se adjunta al presente Estudio)

En total se prevén para los cuatro años **51.112** actuaciones en número de viviendas, de las cuales son de viviendas protegidas de nueva construcción **25.112** siendo el resto de las actuaciones para rehabilitaciones, y diversos tipos de ayudas.

El desglose es:

	TOTAL	2005	2006	2007	2008
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	25.112	8.364	5.904	5.422	5.422
A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	22.340	7.394	5.210	4.868	4.868
A.1. Viv. Protegida de precio general	14.000	5.000	3.000	3.000	3.000
A.2. Viv. protegida de precio concertado	6.500	1.750	1.750	1.500	1.500
A.3. Régimen especial	1.840	644	460	368	368
B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.772	970	694	554	554

Dado que Redován supone el 0,14 por 100 de la población de la Comunidad Valenciana y su evolución demográfica es similar a la del conjunto de ésta, una primera aproximación a la demanda de viviendas de protección oficial para el cuatrienio de referencia podría obtenerse aplicando ese porcentaje al cuadro anterior, eliminando las viviendas de régimen especial (cuya sola mención produce un rechazo frontal en los ayuntamientos de poca población como Redován) que incrementarían la vivienda protegida de precio general. En las viviendas protegidas de nueva construcción en alquiler cabe suponer que por la idiosincrasia de localidad menor y los valores absolutos que resultarían puede hacerse otro tanto, pasando a incrementar las viviendas protegidas de precio general. La concreción de la tabla para Redován sería:

	TOTAL	2005	2006	2007	2008
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	35	11	8	8	8
A.1. Viv. Protegida de precio general	26	8	6	6	6
A.2. Viv. protegida de precio concertado	9	3	2	2	2

Considerando un horizonte real del Plan General hasta su revisión de 15 años cabría estimar la demanda de suelo para vivienda de protección oficial (con financiación garantizada, puesto que en otro caso dejaría de ser de esta clase la edificación) en **123 viviendas** en total.

Esta previsión podría considerarse como el extremo inferior de la horquilla de valores estimable para la demanda en la localidad.

IV. LA EXPERIENCIA DE EDIFICACIÓN ACOGIDA A PROTECCIÓN OFICIAL EN EL PERÍODO 1993-2004 EN REDOVÁN: PARQUE EXISTENTE DE V.P.O.

A partir de las estadísticas de la Consejería de Territorio y Vivienda puede estudiarse la evolución de la construcción de viviendas de protección a lo largo de un período lo suficientemente amplio (1993-2004) en el que se dio una etapa de profundísima crisis inmobiliaria (1993-94), otra de recuperación incipiente (1995-96) y, finalmente, una de expansión que no ha terminado (1997-2004).

Dichas estadísticas se acompañan como anexo a este Estudio. Se podrían tomar a todos los efectos las cifras de las calificaciones definitivas porque reflejan las viviendas realmente acabadas como VPO, descartándose las calificaciones provisionales (puesto que una parte significativa no se finalizan con este régimen), y también las efectivamente financiadas (ya que especialmente las construidas para uso propio muchas veces no llegan a financiarse).

Hay que considerar que durante el Plan de Vivienda 1992-95, las viviendas de régimen especial podían ser promovidas por promotores privados, por lo que en esa fase de crisis económica (y hundimiento del mercado inmobiliario) se derivó la casi totalidad de la promoción acogida hacia dicha categoría y como puede verse en la tabla siguiente, con el nuevo Plan que los excluyó se intercambiaron los papeles y se promovió en el régimen general.

La vivienda ya construida apenas supone nada y la rehabilitación con una sola vivienda en 12 años es puramente anecdótica.

ACTUACIONES PROTEGIDAS. VIVIENDAS CALIFICADAS DENTRO DE LOS PLANES DE VIVIENDA.
Consulta a 31/10/2005
1.- VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN (VPNC, antes VPO)
CALIFICACIONES DEFINITIVAS

Año	Nº Expedientes	Nº Viviendas	VPNC	VPNC (R. Especial)	Alquiler
1993	1	10	0	10	0
1994	3	21	1	20	0
1995	6	39	3	36	0
1996	3	20	1	19	0
1997	4	54	0	54	0
1998	3	36	6	30	0
1999	4	40	40	0	0
2000	4	41	41	0	0
2001	4	70	70	0	0
2002	3	36	36	0	0
2003	4	46	46	0	0
2004	2	24	24	0	0
TOTAL	41	437	268	169	0
MEDIA ANUAL	3,42	36,42	22,33	14,08	0

2.- VIVIENDA YA CONSTRUIDA (VYC, antes VPT)
VISADOS DE CONTRATO

Año	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Total Viviendas
1993	1	2	3
1995	0	1	1
2000	0	1	1
2001	0	2	2
2002	0	1	1
2003	0	4	4
2004	0	5	5

3.1.- REHABILITACIÓN (RH)
CALIFICACIONES PROVISIONALES

Año	Rehab. Viviendas	Nº Edifs.		Total Viviendas
		Nº Edifs.	Nº Viviendas	
2004		1	1	1

Así pues, la experiencia de los 12 años pasados muestra una construcción media de algo menos de 37 viviendas por año y la existencia de un fondo de **454** viviendas construidas en dicho lapso, *viviendas que salvo circunstancias excepcionales no pueden ser descalificadas y cuyo destino es la residencia habitual y permanente.*

Ello significa, tomando un módulo de 3 habitantes/vivienda que **1.362** personas habitarían a fecha 31-12-2004 en viviendas protegidas, lo que supone respecto de la población total de 6.645 habitantes, un **20,50 por 100**.

V. POBLACIÓN Y VIVIENDA SEGÚN EL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DE 2001 EN REDOVÁN Y EVOLUCIÓN RECENTE

El censo de población y vivienda de 2001 presenta para Redován un perfil de propiedad muy repartida y con una práctica situación de equilibrio vivienda/propiedad, manifiesta especialmente en el enorme número de edificios de viviendas que son propiedad de propietarios únicos (3.816 personas viven en viviendas de titularidad individual) frente a las que se encuentran divididas según la legislación de propiedad horizontal y constan en el censo con titular “la comunidad”.

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Ambito geográfico: Municipios (03111-Redován)

Colectivo: Todas las personas

Filas: Municipio de residencia, Clase de vivienda principal

Columnas: Tipo de edificio (agregado), Clase de propietario

Unidad de medida: Personas

<i>Tipo de edificio (agregado)</i>		TOTAL					Principalmente vivienda				Otro tipo
<i>Clase de propietario</i>		TOTAL	Una persona	La comunidad	Una sociedad	No es aplicable	TOTAL	Una persona	La comunidad	Una sociedad	TOTAL
TOTAL	TOTAL	5.860	3.816	2.017	20	7	5.853	3.816	2.017	20	7
TOTAL	Viviendas familiares convencionales	5.745	3.816	1.902	20	7	5.738	3.816	1.902	20	7
TOTAL	Viviendas colectivas	115	0	115	0	0	115	0	115	0	0

La proporción de viviendas no principales es muy importante (**670** frente a **1.955** viviendas principales) y el ratio de habitantes por vivienda principal, en el 2001, era exactamente de **3,00**, una proporción que cabe de interpretar (cuando se da esa fuerte proporción de viviendas no principales) como de equilibrio perfecto y acaso con un incipiente despilfarro inmobiliario.

Lo mismo se deduce de la agrupación de viviendas según la altura del edificio en que ubican: sobre un total de 2.625, 1.026 viviendas solo llegan a una planta sobre rasante y 648 solo alcanzan dos, indicando también la proliferación de viviendas unifamiliares destinadas a viviendas secundarias (670 y 358 viviendas de una y dos plantas, respectivamente). Finalmente, como muestran los cuadros de las páginas 15 y 16, el parque inmobiliario es muy reciente: edificios con más de 50 años en el 2001 apenas existían, como se deduce de los habitantes que residían en viviendas principales construidas antes de 1951: solamente 390 personas sobre las 5.860 censadas

En los años posteriores al 2001 la actividad edificatoria ha seguido una marcha de relativa intensidad, como se ve en el volumen de calificaciones provisionales y definitivas de VPO, de modo que el incremento de la población entre el 2001 y el 2005, 785 habitantes (de 5.860 a 6.645 habitantes) ha sido enjuggedado por la construcción de nuevas viviendas, manteniendo el ratio de 3,00 habitantes/vivienda (solamente en los tres años 2002-2004 ya fueron calificadas definitivamente 106 viviendas de protección oficial).

Así pues, como conclusión final hay que señalar que en el momento actual Redován tiene un equilibrio absoluto población/vivienda de modo que si no se presentaran otros fenómenos externos a la actual estructura poblacional la demanda de nueva construcción de viviendas se reduciría a la reposición normal (incluso particularmente débil dada la juventud del parque inmobiliario).

Estos fenómenos que desequilibran ya la situación son, básicamente, la integración absoluta de Redován en el subsistema urbano de la Vega Baja que funciona ya como una conurbación, que se acentúa por la proximidad de Orihuela y Callosa, que hace de la localidad uno de los muchos asentamientos elegibles indistintamente para residir; y el crecimiento general de la economía que permite optar a mejores viviendas a una parte significativa de la población asentada cuando, además, hay un reemplazo por la nueva población inmigrante en un proceso de “filtrado” que facilita el cambio residencial.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS SEGÚN SITUACIÓN EN EDIFICIOS CLASIFICADOS POR SUS ALTURAS

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Ambito geográfico	Municipios (03111-Redován)
Colectivo	Todas las viviendas familiares
Filas	Municipio de la vivienda, Clase de vivienda familiar (principal, no principal)
Columnas	Nº de plantas sobre rasante
Unidad de medida	Nº viviendas

Nº de plantas sobre rasante		TOTAL	1	2	3	4	5	6
<i>Municipio de la vivienda</i>	<i>Clase de vivienda familiar (principal, no principal)</i>							
03111-Redován	TOTAL	2.625	1.026	648	165	344	97	345
03111-Redován	Principales	1.955	668	510	145	257	82	293
03111-Redován	No principales	670	358	138	20	87	15	52

HABITANTES CLASIFICADOS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EN QUE RESIDEN (AÑOS 1991-2001)

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Ámbito geográfico

Municipios (03111-Redován)

Colectivo

Todas las personas

Filas

Municipio de residencia

Columnas

Clase de vivienda principal. Año de construcción (detalle del último decenio)

Unidad de medida

Personas que viven en edificios construidos en los años señalados

Clase de vivienda principal

Año de construcción (detalle del último decenio)	TOTAL	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	No es aplicable
TOTAL	5.860	136	103	66	100	140	154	105	71	123	94	145	4.623

HABITANTES CLASIFICADOS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EN QUE RESIDEN (PERIODOS DECENALES)

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Ambito geográfico	Municipios (03111-Redován)
Colectivo	Todas las personas
Filas	Municipio de residencia
Columnas	Clase de vivienda principal, Año de construcción (agregado)
Unidad de medida	Personas

Clase de vivienda principal	TOTAL										
	Año de construcción (agregado)	TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
TOTAL	5860	3	39	176	172	250	785	1799	1392	1237	7

Viviendas familiares convencionales											
TOTAL	TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	No es aplicable
TOTAL	5745	3	39	176	172	250	670	1799	1392	1237	7

Viviendas colectivas											
TOTAL	TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	No es aplicable
TOTAL	115								115		

VI. EL ESTUDIO SOBRE LAS NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA 2004

La Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la C. de Territorio y Vivienda realizó en el año 2004 un *Estudio sobre las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana*, en el que se planteaban dos escenarios de demanda con una proyección a tres y cuatro años: una “demanda objetiva 1” y una “demanda objetiva 2”. El estudio desagregaba la demanda potencial y la de compra según comarcas/áreas funcionales y también por capitales de dichas áreas funcionales.

En nuestro caso presentaba las proyecciones para Orihuela, Torrevieja, y para el conjunto de la Vega Baja (ambas ciudades comprendida), abstrayendo la demanda turística.

Las proyecciones estimadas para el conjunto de la Vega Baja eran (a tres años) una demanda potencial de 8.409 viviendas y una demanda de compra de 7.217, de las que se deducía en un escenario 1, una demandas potenciales y de compra, respectivamente, de 7.995 y 1.088; y en un escenario 2, de 5.676 y 5.033 viviendas respectivamente

La desagregación era:

	ESTIMACIÓN POTENCIAL DE DEMANDA	Demand a 3 años	Proyección a 4 años	Demand objetiva I	Demand objetiva II
Tipo de necesidad	CAMBIO	4.013	5.351	3.931	2.791
	PRIMER ACCESO	4.149	5.532	4.064	2.885
	SEGUNDA RESIDENCIA	247	329		
	TOTAL	8.409	11.212	7.995	5.676
Régimen de tenencia	COMPRA	7.217	9.623	7.088	5.033
	Nueva	6.562	8.749	6.445	4.576
	Usada	655	873	643	457
	ALQUILER	923	1.231	907	644
	OTRAS MODALIDADES	289	359		
	TOTAL	8.409	11.212	7.995	5.676
	REHABILITACIÓN	5.373	7.164	5.108	3.627
	Total	13.782	18.376	13.103	9.303

Redován tenía en el censo del 2001 el 2,58 por 100 de la población comarcal, de modo que admitiendo (al no considerarse la vivienda turística) que se moverá en paralelo a toda la comarca (que funciona realmente como una ciudad-región), tendría la siguiente demanda:

ESTIMACIÓN POTENCIAL DE DEMANDA		Demanda a 3 años	Proyección a 4 años	Demandas objetiva I	Demandas objetiva II
Tipo de necesidad	CAMBIO	104	138	101	72
	PRIMER ACCESO	107	143	105	74
	SEGUNDA RESIDENCIA	6	8		
	TOTAL	217	289	206	146
Régimen de tenencia	COMPRA	186	248	183	130
	Nueva	169	226	166	118
	Usada	17	23	17	12
	ALQUILER	24	32	23	16
	OTRAS MODALIDADES	7	9		
TOTAL		217	289	206	146
REHABILITACIÓN		139	185	132	94
Total		356	474	338	240

Adoptando un escenario de fuerte crecimiento (**Demandas objetiva I**), se produciría un incremento real de la demanda de 166 viviendas nuevas por trienio, que proyectándola a un horizonte de 15 años de ejecución del Plan, supondrían 830 viviendas nuevas (sin contar vivienda turística o de segunda proveniente de otros municipios).

Dado el parque de viviendas de VPO visto en el capítulo IV (454 VPO construidas en 12 años, no descalificables en principio) se puede pensar que la proporción de viviendas de protección se mantendrá constante (ya se vio que el porcentaje de habitantes viviendo en dicho parque reciente de VPO era el 20,50 por 100 de la población) y la demanda de viviendas nuevas de VPO en el horizonte del Plan General (15 años) sería este mismo porcentaje sobre el total de viviendas nuevas calculadas, es decir **171 viviendas**.

Esta cantidad es algo menos del 140 por 100 de las previsiones fundadas en la financiación propuesta por la Generalidad, tal como se ha calculado en el capítulo III de este estudio (123 viviendas).

VII. LA DEMANDA ENDÓGENA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN REDOVÁN EN EL HORIZONTE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Para obtener una previsión de la demanda endógena de viviendas de protección pública en el horizonte del Plan General revisado (años 2006-2022), entendiendo por demanda endógena la que surge de la dinámica poblacional interna de la localidad, esto es, sin introducir los eventuales impactos de la entrada de moradores de tipo turístico y/o de tipo laboral directo podemos partir, pues, de los datos obtenidos a lo largo de las páginas anteriores, que se pueden resumir así:

Población según censo 2001	5.860 habitantes
Población según padrón 2005	6.645 habitantes
número de viviendas principales censo 2001	1.955 viviendas
número de viviendas no principales censo 2001	670 viviendas
estimación viviendas protegidas 2006-2016 (CV)	120 viviendas
estimación viviendas protegidas 2006-2016 (CV)	184 viviendas
parque de viviendas protegidas de menos de 12 años	454 viviendas
personas que viven en edificios de más de 30 años	1.432 habitantes

Por otra parte, de la tabla que ocupa las dos páginas siguientes, en donde se pueden contrastar los datos de la provincia de Alicante, de la comarca de la Vega Baja, y de los distintos municipios, resulta que en Redován (descontando los que viven en la residencia de la tercera edad) residían en el 2001 en viviendas de su propiedad completamente pagadas 4.011 personas (el 69,82 por 100 de la población censada), en viviendas recibidas por herencia o donación, 514 personas (el 8,95 por 100); y en viviendas compradas pendientes de cancelar hipotecas, etc., 947 personas (el 16,48 por 100), es decir en viviendas propiedad propia o de sus padres o hijos, el **95,25 por 100 de la población**, frente a 128 personas que vivían bajo alquiler y 49 que lo hacían en viviendas cedidas.

La conclusión evidente es que en Redován no existe problema de alojamiento puesto que si el 95,25 de la población reside en viviendas principales propiedad de la unidad familiar, cuando además hay un parque muy importante de viviendas no principales, puede razonarse perfectamente que en el momento de realización del censo del 2001, la situación era de completo equilibrio, además por vía de la propiedad sin apenas influencia del arrendamiento como forma de residencia.

Población en viviendas familiares según régimen de tenencia de la vivienda: Alicante provincia y municipios de la Vega Baja

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS DE 2001

		TOTAL		En propiedad por compra, totalmente pagada		En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)		En propiedad por herencia o donación		En alquiler		Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...		Otra forma	
TOTAL PROVINCIA		100,00%	1.455.972	55,89%	813.780	24,26%	353.149	7,05%	102.610	8,57%	124.786	1,99%	29.028	2,24%	32.619
Algorfa		100,00%	1.705	72,55%	1.237	19,06%	325	3,17%	54	1,17%	20	0,47%	8	3,58%	61
Almoradí		100,00%	14.041	58,46%	8.209	28,72%	4.033	5,29%	743	4,57%	642	1,32%	185	1,63%	229
Benejúzar		100,00%	5.060	71,76%	3.631	18,62%	942	4,82%	244	3,38%	171	0,20%	10	1,23%	62
Benferri		100,00%	1.166	62,09%	724	16,64%	194	15,95%	186	1,80%	21	3,52%	41	0	0
Benijófar		100,00%	2.297	70,83%	1.627	19,72%	453	5,01%	115	2,53%	58	0,83%	19	1,09%	25
Bigastro		100,00%	5.155	51,50%	2.655	24,52%	1.264	7,41%	382	3,41%	176	0,95%	49	12,20%	629
Callosa de Segura		100,00%	15.793	66,65%	10.526	15,49%	2.447	7,31%	1.154	5,86%	925	2,91%	460	1,78%	281
Catral		100,00%	5.295	63,23%	3.348	26,67%	1.412	5,17%	274	2,21%	117	0,64%	34	2,08%	110
Cox		100,00%	6.196	64,62%	4.004	10,04%	622	16,28%	1.009	5,62%	348	1,24%	77	2,19%	136
Daya Nueva		100,00%	1.244	43,97%	547	27,57%	343	9,81%	122	2,97%	37	0,64%	8	15,03%	187
Daya Vieja		100,00%	226	60,18%	136	18,14%	41	14,60%	33	1,33%	3	2,21%	5	3,54%	8
Dolores		100,00%	6.267	61,34%	3.844	27,01%	1.693	5,23%	328	2,84%	178	3,24%	203	0,34%	21
Formentera del Segura		100,00%	2.170	43,64%	947	23,41%	508	27,33%	593	2,76%	60	1,43%	31	1,43%	31
Gorga		100,00%	269	10,41%	28	0,37%	1	76,58%	206	0	0	3,35%	9	9,29%	25

Población en viviendas familiares según régimen de tenencia de la vivienda: Alicante provincia y municipios de la Vega Baja

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS DE 2001

	TOTAL		En propiedad por compra, totalmente pagada		En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)		En propiedad por herencia o donación		En alquiler		Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...		Otra forma	
Granja de Rocamora	100,00%	1.745	56,56%	987	13,18%	230	26,53%	463	1,26%	22	0,11%	2	2,35%	41
Guardamar del Segura	100,00%	9.470	53,37%	5.054	18,90%	1.790	13,84%	1.311	9,58%	907	1,41%	134	2,89%	274
acarilla	100,00%	1.644	42,21%	694	26,82%	441	27,37%	450	2,13%	35	1,46%	24	0	0
Jalón/Xaló	100,00%	2.025	42,07%	852	6,12%	124	35,16%	712	12,54%	254	2,72%	55	1,38%	28
Jávea/Xàbia	100,00%	18.684	55,92%	10.449	10,40%	1.943	12,58%	2.350	15,69%	2.932	2,14%	399	3,27%	611
Montesinos (Los)	100,00%	2.774	64,28%	1.783	18,78%	521	7,61%	211	4,72%	131	1,51%	42	3,10%	86
Orihuela	100,00%	54.024	64,55%	34.873	18,11%	9.782	7,64%	4.127	5,88%	3.177	1,59%	857	2,24%	1.208
Pilar de la Horadada	100,00%	12.698	60,88%	7.731	22,91%	2.909	1,80%	228	10,64%	1.351	2,13%	270	1,65%	209
Rafal	100,00%	3.414	57,62%	1.967	25,51%	871	11,92%	407	1,52%	52	1,05%	36	2,37%	81
Redován	100,00%	5.745	69,82%	4.011	16,48%	947	8,95%	514	2,23%	128	0,85%	49	1,67%	96
Rojales	100,00%	8.467	83,68%	7.085	8,75%	741	3,12%	264	2,80%	237	0,34%	29	1,31%	111
San Fulgencio	100,00%	4.039	68,14%	2.752	15,40%	622	9,23%	373	4,06%	164	1,19%	48	1,98%	80
San Isidro	100,00%	1.340	69,03%	925	23,13%	310	1,42%	19	3,88%	52	2,16%	29	0,37%	5
San Miguel de Salinas	100,00%	956	1,61%	815	18,56%	799	6,97%	300	5,69%	245	0,88%	38	1,25%	54
Torrevieja	100,00%	50.653	57,87%	29.312	20,47%	10.369	3,03%	1.534	15,14%	7.667	1,89%			
TOTAL VEGA BAJA		247.912	61,64	152.808	18,83	46.677	7,55	18.706	8,11	20.110	1,66	4.107	2,22	5.504

Para evaluar la demanda endógena que se formará a lo largo de la esperable vigencia del Plan General (15 años) los elementos esenciales, además de los parques de vivienda existentes hoy, protegida, libre y de segunda residencia, que permiten sostener que **no hay demanda insatisfecha hoy en Redován**, son importantes las **familias que se forman anualmente** (bien por emancipación, matrimonio o por ruptura de éste), los **cambios de usos, la reposición de las viviendas existentes, y la transformación de las viviendas no principales en principales**.

Por lo que se refiere a *las familias que se forman*, estas nacen por la creación de unidades monoparentales (por emancipación de la casa paterna, o por ruptura de la pareja, bien por separación/divorcio, bien por viudedad), y por el matrimonio o emparejamiento con emancipación.

La tendencia actual de retrasar la emancipación de la casa familiar es muy marcada, de modo que los cortiles de población inferiores a 25 años pueden descartarse totalmente como demandantes de vivienda en un momento dado. A partir de los 25 años comienza la demanda de vivienda (individual) y, a la vez, el solapamiento de la demanda de mujer/varón al formalizar noviazgos, emparejamientos y matrimonios. A partir de los 35 años empieza a ser relevante la ruptura de la relación como causa de nueva demanda de vivienda y a partir de los 60 el fenómeno de la viudedad comienza a reflejarse, aunque solo a edades muy avanzadas (70-75 los varones, 75-80 las mujeres) tiene efectos en la demanda de vivienda al abandonar la casa bien para ir a vivir con hijos o bien para ir a residencias geriátricas –cuyo porvenir parece ser muy relevante–.

Se podría estimar que hoy en España, como término medio, un 30 por 100 de la población en los estratos de acceso primero a la vivienda (cortiles entre 25 y 35 años) va a permanecer sin pareja estable (agregando solterías recalcitrantes, divorcios, parejas con viviendas y vida semiindependientes, etc.), en tanto que el 70 por 100 restante, transformado en un 35 por 100, conformarán parejas estables con vivienda común. Por otra parte, la nueva longevidad hace que las herencias no las reciban miembros de estos cortiles sino sus padres con 55-65 años, por lo que la incidencia de esta institución en la demanda de vivienda puede despreciarse (aunque sí incidirá en la oferta de vivienda usada).

En Redován, según el padrón a 1-01-2005 hay **638** personas de edad comprendida entre 25 y 29 años y **551** de edad comprendida entre 30 y 35 años [entre 20 y 24 hay **551** personas y entre 15 y 19, **401** muchachos, casi el mismo número ya que en los cortiles inferiores, es decir, el fenómeno de la inmigración es francamente manifiesto entre los 20 y los 44 años]. La fracción media anual de este grupo de población es, pues, de **119** personas, que tras las simplificaciones comentadas antes, y la virtual demanda insatisfecha para cortiles mayores de 35 años [con la salvedad de la inmigración que se comentará adelante], *puede considerarse el universo que anualmente se emancipará y necesitará nueva vivienda*.

La emancipación, como se ha dicho, se producirá de manera que un 30 por 100 constituirá la fracción “solitaria” (sin perjuicio de que continuamente “salgan” miembros de ella y “entren” divorciados, separados, etc.) y el resto la fracción emparejada.

Así pues, la demanda endógena por esta causa puede establecerse, anualmente, en el 65 por 100 de la fracción anual que se emancipa, 119 personas, que necesitarán **77** viviendas. El resto de las fracciones puede entenderse que está en un equilibrio (obviamente dinámico) puesto que aunque la incidencia del divorcio/ruptura de pareja genere mayor demanda que los matrimonios entre miembros de los distintos grupos de edad, simultáneamente, el fenómeno de la segunda vivienda y de los nuevos emparejamientos y herencias den por resultado dicho equilibrio.

El cambio de uso, importante en los centros de las ciudades importantes (que tienden a terciarizarse) es irrelevante en una población pequeña como es la nuestra y podemos despreciarlo.

Por lo que se refiere a la reposición, los índices de reposición empíricamente obtenidos en situaciones de expansión económica se sitúan entre el 0,40 y el 0,75 por 100 anual del parque inmobiliario. Dada la relativa juventud del parque inmobiliario se puede estimar en un 0,45 por 100, que al aplicarse sobre las 1.955 viviendas principales supone un incremento de la demanda potencial de algo menos de **9** viviendas.

La migración de vivienda no principal a vivienda principal, ampliando la oferta (o disminuyendo la demanda) dada la relativamente baja calidad de la misma y la cercanía de todas ellas al núcleo central por las dimensiones del municipio, puede fijarse en un 5 por 100 anual del parque (670 viviendas en el censo del 2001), es decir, **33** viviendas.

Ello significa **una demanda endógena anual de 53** viviendas de media.

La satisfacción de esta demanda se efectuará, normalmente por la colmatación de algunas zonas del núcleo central, hoy infraedificadas, por la construcción nueva, y por el filtrado, adquiriendo viviendas usadas y rehabilitándolas, mejorándolas, etc. (en unos casos por fallecimiento del usuario ya monoparental: los cortiles de población entre 75-80, 80-84 y 85 y más, tienen hoy, respectivamente, 196, 146 y 112 personas, u 25 por 100 de los cortiles activos, de 25 a 39 años; en otros, ya contemplados, por la migración de la vivienda no principal a ser principal).

Para la vivienda nueva hay que considerar que precisamente por el retraso en la edad del matrimonio/vida en común y la situación de pleno empleo una parte de los demandantes querrá superficies o condiciones de libertad superiores a las que suministra la normativa de vivienda de protección pública.

Asimismo, la presencia de un parque muy importante de vivienda protegida hará que parte de sus actuales propietarios, si mejoran de condiciones económicas, gustos, etc., "permutarán" sus viviendas protegidas por nuevas viviendas libres, enajenándolas a compradores de nuevo acceso a la vivienda.

Por ello, puede estimarse muy del lado de la seguridad que el porcentaje de demanda de vivienda protegida nueva (endógena) mantendrá una proporción similar que la que tiene el parque reciente de viviendas de protección (454 en total) sobre las viviendas principales actuales, es decir un 20,50 por 100.

Ello significará que la demanda endógena de *vivienda protegida nueva* anual **será de 11 viviendas**, cifra superior a la que estimaban el Ministerio de Vivienda y la Generalidad para este cuatrienio (el primer año 11 y los tres restantes 8 viviendas, como se vio en el epígrafe III) y levemente inferior a la calculada desde la Estimación de la demanda de viviendas vista en el epígrafe VI (que era de 11,38 viviendas/año) y la *total para el horizonte de 15 años del Plan General de 165 viviendas*.

VIII. LA DEMANDA EXÓGENA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN REDOVÁN EN EL HORIZONTE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Redován es hoy una pequeña pieza de la gran ciudad-región que es la Vega Baja y su autonomía funcional es muy pequeña tanto por la presión general externa como por tener un término minúsculo (9 km y pico) que realmente tampoco es una unidad homogénea sino que está pinzado por los municipios colindantes, en especial Orihuela (pero también el término llega casi a las afueras del núcleo de Benferri y casi es un continuo con Callosa, o en el caso del barrio de San Carlos con las zonas industriales y lúdicas de Callosa y Cox, etc.).

Por ello la demanda exógena de viviendas (y por tanto de suelo) será relevante en la ejecución de las determinaciones del Plan General, atrayendo población exterior bien por colmatación de Orihuela núcleo (cuyo entorno en una parte muy importante es zona con riesgo de inundación), Callosa, con el mismo problema, bien por entrada de residentes extranjeros en paralelo con gran parte de los municipios de la comarca.

Obviamente, la oferta de nueva vivienda en los sectores de suelo urbanizable y en los urbanos semiconsolidados residenciales estará dirigida hacia demandantes de vivienda de cierto nivel adquisitivo [puesto que la política municipal pretende dignificar la edificación y la localidad con los nuevos desarrollos que en parte importante se destinan a vivienda unifamiliar, aislada o adosada], que no podrán optar a vivienda protegida por disponer de viviendas de su propiedad, protegidas o no pero excediendo del valor límite para acogerse a éstas, o por exceder de sus ingresos familiares, o simplemente por ser extranjeros o tratarse de segunda residencia pero, no obstante, en el supuesto de cuajar las determinaciones del Plan, la mera actividad de servicios que generarán hará necesaria la presencia de mano de obra que a su vez necesite alojamiento.

Esta demanda autoinducida por el propio Plan en parte por corresponder a personal cualificado (técnicos, etc.) normalmente adquirirán viviendas no protegidas pero una parte necesitará vivienda a la que puedan aspirar razonablemente. Se puede estimar en un 1,50 por 100 del número de viviendas (1 por cada 66,66) que necesitará el personal al servicio de los moradores de los nuevos sectores que, en principio, residirían en los mismos aunque, lógicamente, los restantes si los hubiere se dirigirán hacia las viviendas de calidad inferior que abandonen sus actuales propietarios por obsolescencia, en un proceso de filtrado en los barrios correspondientes, zonas de migración social de habitantes por fenómenos de segregación espacial.

En las unidades de ejecución de suelo urbano semiconsolidado previstas por el Plan General se crean 907 viviendas (a horizonte final) y en las de suelo urbanizable 3.015, repartidas entre 116 en los sectores en ejecución (el SUZE-B4, antiguo B-4 está prácticamente finalizado con unas 786 viviendas y puede descartarse su incidencia ya), 1.456 en los sectores urbanizables pormenorizados, y 1.443 en los sectores urbanizables delimitados.

De este modo la demanda autoinducida por los nuevos desarrollos equivaldrán al 1,50 por 100 de las 3.922 viviendas previstas a horizonte de Plan en unidades o sectores por ejecutar, esto es, a **59 viviendas de protección pública**.

IX. LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN

La demanda prevista a horizonte del Plan que se acaba de estimar es de **224 viviendas** (165 de demanda endógena y 59 de exógena) y por imperativo de la LUV es preciso localizar previamente los terrenos para la construcción de las mismas. Hay que resaltar que, sin necesidad de esta localización obligada, Redován ha ido generando como se ha visto una relativamente fuerte actividad edificatoria acogida a protección que posiblemente siga en el núcleo central, especialmente en el casco tradicional y en el barrio del Rincón.

Para la localización de estos terrenos hay que descartar los antiguos sectores B-4 y B-5 (en la revisión del Plan General, SUZE-B4 y SUZE-B5) puesto que sus planeamientos pormenorizados ya están aprobados y el primero de ellos, con mucho el mayor sector residencial propuesto tanto en el antiguo Plan General como en la presente revisión, está completamente ejecutado y con una edificación bastante avanzada.

Así pues, las 224 viviendas protegidas deben localizarse en los restantes sectores urbanizables residenciales o en suelo urbano.

En primer lugar, el Plan ha reservado en suelo urbano una zona específicamente reservada para ello, procedente de la remodelación de una antigua gran industria situada en el camino de la Sierra (prolongación de la avenida de Pascual Martínez). La zona tiene una superficie neta de 6.041,00 m² y una edificabilidad total de 5.285,88 m² construidos equivalentes a 50 viviendas de 105 m² construidos (que darían un porcentaje de viviendas con la máxima superficie útil admisible, de 90,00 m² útil, superior al normal para este tipo de edificaciones destinado, en parte importante, a primer acceso a la vivienda o para menores de 35 años que suponen superficies menores).

Las ordenanzas de la zona, denominada **Residencial de edificación abierta con protección pública (Clave A-6)**, constan en el artículo 53º de las Normas Urbanísticas en donde se refleja este único posible uso residencial y también en las mismas Normas Urbanísticas, en su Título VIII, *Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública*, en el artículo 70º se vuelve a señalar este destino para la zona.

En segundo lugar, las 174 viviendas restantes se localizan en los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial que no han sido ejecutados (sectores SUZP-R1 a 4 y sectores SUZD-R1 y R-2) cuyo techo máximo a horizonte final del Plan es de 1.456 viviendas los pormenorizados y de 1.443 los simplemente delimitados, esto es, un total de 2.899 viviendas. La proporción sobre el número de viviendas estimado es del 6,00 por 100 del total.

El Plan exige, a partir de estas previsiones, que el 6 por 100 de toda la edificabilidad prevista en los sectores urbanizables pormenorizados y delimitados se destine a la construcción de viviendas protegidas.

Para ello, también en las Normas Urbanísticas, en su Título VIII, *Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública*, en el artículo 71º se impone la vinculación de un porcentaje no inferior al 6,00 por 100 de la edificabilidad de cada uno al referido destino. También en dicho artículo se regulan diversas condiciones para facilitar la equidistribución en las áreas reparcelables dada la presencia de esta calificación.

En las *Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y de ocupación del territorio* (Directriz B.4, *Acceso a la vivienda*) se señala, asimismo, que el porcentaje destinado a vivienda protegida “será, como mínimo, del seis por ciento (6,00%) del total de la edificabilidad residencial, sin perjuicio de las variaciones al alza que se necesiten para generar, en lo posible, manzanas completas con esta calificación” y se impone que, una vez aprobado el Plan General, “en el suelo urbano, cualquier sustitución de usos industriales por usos residenciales se deberá adscribir a la edificación de viviendas acogidas a protección pública”.

En las tablas que resumen la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables aparecen las parcelas vinculadas a la protección pública marcadas con un asterisco (*) igual que en los planos correspondientes a la ordenación pormenorizada de los sectores correspondientes:

Manzanas vinculadas a la edificación de viviendas protegidas:

Sector SUZP-R1:

manzana Z _{r1} -1*	5.075,00 m ² _{suelo}	3.243,27 m ² _{techo}
-----------------------------	--	--

Sector SUZP-R2:

manzana Z _{r2} -3*	2.595,00 m ² _{suelo}	1.566,70 m ² _{techo}
-----------------------------	--	--

Sector SUZP-R3:

manzana Z _{r3} -7* [parcial]	2.917,76 m ² _{suelo}	1.594,85 m ² _{techo}
--	--	--

Sector SUZP-R4:

manzana Z _{r4} -2*	4.101,00 m ² _{suelo}	3.525,15 m ² _{techo}
manzana Z _{r4} -3*	2.326,00 m ² _{suelo}	1.999,39 m ² _{techo}

En el suelo urbanizable delimitado, las fichas de gestión, señalan igualmente la necesidad de vincular como mínimo el 6,00 por 100 del aprovechamiento urbanístico residencial a la edificación de vivienda acogida a protección pública.

San Juan de Alicante/Redován, 16 de enero de 2006

EL ARQUITECTO, DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR DEL PLAN GENERAL

fdo: Miguel Garulo Muñoz

ÍNDICE

- | | |
|--|---|
| <p>I. ANTECEDENTES Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE</p> <p>II. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL MARCO NORMATIVO DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA</p> <p>III. LA DEMANDA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PREVISTA PARA LA COMUNIDAD VALENCIANA EN EL CUATRIENIO 2005-2008 Y SU APLICACIÓN A REDOVÁN</p> <p>IV. LA EXPERIENCIA DE EDIFICACIÓN ACOGIDA A PROTECCIÓN OFICIAL EN EL PERÍODO 1993-2004 EN REDOVÁN: PARQUE EXISTENTE DE V.P.O.</p> <p>V. POBLACIÓN Y VIVIENDA SEGÚN EL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DE 2001 EN REDOVÁN Y EVOLUCIÓN RECIENTE</p> <p>VI. EL ESTUDIO SOBRE LAS NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA 2004</p> <p>VII. LA DEMANDA ENDÓGENA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN REDOVÁN EN EL HORIZONTE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL</p> <p>VIII. LA DEMANDA EXÓGENA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN REDOVÁN EN EL HORIZONTE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL</p> <p>IX. LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN</p> | <p>página 2</p> <p>página 5</p> <p>página 8</p> <p>página 10</p> <p>página 12</p> <p>página 17</p> <p>página 19</p> <p>página 24</p> <p>página 25</p> |
|--|---|