

ESTRATEGIA TERRITORIAL  
COMUNITAT VALENCIANA

# Vivienda

**Objetivo**

# 22

Utilizar la planificación  
territorial para garantizar  
el acceso a la vivienda



## **Dirección**

Aránzazu Muñoz Criado

## **Redacción**

Vicente Doménech Gregori

## **Coordinación**

Vicente Doménech Gregori

Miguel Ruano de Oleza

## **Asistencias Técnicas**

Agencia de Arquitectura e Ingeniería

Asociación Valenciana de Análisis del Territorio

Centro de Estudios Tomillo, S.L.

Estratègies de Qualitat Urbana, S.L.

EVREN, Evaluación de Recursos Naturales

Fundación Valenciaport

Gómez Acebo & Pombo Abogados, S.L.

Inema Ingenieros Asesores, S.L.

Ingenieros Consultores, S.A.

Instituto Cartográfico Valenciano

Laboratorio de Proyectos, S.L.

Servicios de Topografía, S.L.

Uría Menéndez y Cía. Abogados SC

VAERSA

Vernich y Asociados Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

Ángel Pérez Navarro

**Instituto de Ingeniería Energética**

Enrique Antequera Terroso

**Departamento de Urbanismo, UPV**

Eric Gielen

**Departamento de Urbanismo, UPV**

J. Miguel Iribas

**Estudios Sociológicos, S.L**

Fernando Vera Rebollo

**Catedrático de Análisis Geográfico Regional, UA**

Joan Romero González

**Catedrático de Geografía Humana, UV**

Jorge Hermosilla Pla

**Facultad de Geografía e Historia, UV**

Jorge Olcina Cantos

**Catedrático de Análisis Geográfico Regional, UA**

José Luis Miralles

**Departamento de Urbanismo, UPV**

José Vicente Colomer

**Catedrático de Transportes, UPV**

Josep Sorribes i Monrabal

**Facultad de Ciencias Económicas, UV**

Josep Vicent Boira Mahiques

**Facultad de Geografía e Historia, UV**

Juan Enrique Martín Álvarez

**Presidente de la Asociación de Terciario Avanzado**

Juan Marco Segura

**Catedrático de Ingeniería Hidráulica**

**y Medio Ambiente, UPV**

Julia Salom Carrasco

**Catedrática de Análisis Geográfico Regional, UV**

Lourdes Tamborero Capilla

**Arqueóloga**

Salvador García Panadero

**Arquitecto**

## **Participaciones diversas**

Anabel Aznar Sancho, Guillem Cervera Pascual, Elisabeth Delios, Jesús Díaz-Hellín Barberá, Ignacio Díez Torrijos, Margarita Domingo Morlanes, Andreas Huss, Luis Javier Juaristi Martínez de Sarría, Sonia Luján Gómez, Inés Manuz Santiago, Victoria Marín Pérez, Vicente Rubén Muñoz Martínez, Juan Orts Martínez, Pep Nebot i Cerdá, Sergio Palencia Jiménez, Ana Puertas Medina, Carmen Reyes Pérez Tomás, Concepción Sanmartín Ros, María Vicent Valero.

## **Fotografía**

Bruno Almela, Javier Álvarez Solís, Benjamín Albiach, Lourdes Tamborero, Tato Baeza, Lluís Castellà Bel, AERONOR, Feria de Valencia, Ayuntamiento de Ontinyent, Ayuntamiento de la Vilajoiosa, AENA, Ayuntamiento de Petrer, Ayuntamiento de Alcoi, Universidad Politécnica de Valencia, Consejo Regulador de la D.O.P. Utiel-Requena, Puerto de Castellón, ADIF, Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, EDAR y los fondos fotográficos de la Conselleria de Economía Hacienda y Empleo (D.G de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social), Conselleria de Sanidad, Conselleria de Infraestructuras y Transporte, Conselleria de Industria, Comercio e Innovación, Conselleria de Turismo (Agencia Valenciana de Turismo), Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, VAERSA, CIDAM, y de Teatros de la Generalitat Valenciana de la Conselleria de Cultura y Deporte.

## **Cartografía**

Dirección General de Territorio y Paisaje  
Instituto Cartográfico Valenciano

## **Coordinación de la edición**

Rafael López Gallego

## **Corrección de textos**

Helen Gilboy

## **Diseño y maquetación**

Toni Galindo Comunicación Gráfica

## **Producción**

LAIMPRENTA CG

www.laimprentacg.com

## **Depósito legal**

V-2229-2011

## **ISBN**

978-84-482-5585-5 (Obra Completa)

978-84-482-5609-8

## **Agradecimientos**

Agradecemos a todas las personas y entidades que han colaborado, con sus sugerencias y aportaciones, a la elaboración de este documento y, muy especialmente, a los Expertos participantes en las Jornadas Temáticas cuyas recomendaciones han sido plenamente incorporadas a esta Estrategia Territorial.

Se ha hecho todo lo posible por localizar los propietarios de las imágenes aquí publicadas. El editor pide disculpas por cualquier omisión y ruega ser informado para poder subsanar los errores en próximas ediciones de este libro.

© De los textos: sus autores

© De las ilustraciones: sus autores

© De las fotografías: sus autores

www.cma.gva.es/etcv

**ESTRATEGIA TERRITORIAL  
COMUNITAT VALENCIANA**

# Vivienda

**Objetivo**

# 22

**Utilizar la planificación  
territorial para garantizar  
el acceso a la vivienda**



Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

**Análisis y potencialidades**

**Objetivo**

## Objetivo 22 Introducción

La vivienda es un bien que presenta una naturaleza muy compleja, ya que satisface unas necesidades sociales de uso y su acceso está plenamente garantizado por la Constitución. Pero la vivienda, al mismo tiempo, se ha convertido en un bien de cambio vinculado a unos mecanismos de oferta y demanda muy especiales y, en algunos casos, muy alejados de los propios espacios de construcción de estas viviendas, tal y como se ha visto en la reciente crisis inmobiliaria.

Desde el punto de vista de la planificación territorial, la vivienda, y singularmente la vivienda protegida, produce unas repercusiones territoriales muy importantes que conviene encauzar desde una visión integrada que contemple el conjunto de los objetivos establecidos por esta Estrategia Territorial en el ámbito económico, ambiental y social. De esta forma, las políticas públicas en materia de vivienda deben ser analizadas, cuantificadas, incorporadas y favorecidas desde el conjunto de instrumentos de ordenación del territorio actuales y futuros, tanto los de tipo normativo como las propuestas de planificación territorial que suponen cambios importantes en el territorio.

En este marco descrito, la política de vivienda protegida tiene que atender a la satisfacción del precepto constitucional mencionado, garantizando su acceso a aquellos colectivos que encuentran muchas dificultades en el mercado libre. Pero además, las políticas de vivienda protegida tienen que servir de apoyo a los complejos procesos de integración social en el territorio donde, a decir de los colectivos afectados, es la principal necesidad y la satisfacción de su demanda es clave para reforzar el tejido social de determinados ámbitos urbanos problemáticos. Por otra parte, y no menos importante, la vivienda protegida debe contribuir a los objetivos ambientales europeos, tales como la construcción de edificios con cero emisiones de CO<sub>2</sub> en el 2020, potenciando, de esta forma, un conjunto de sectores innovadores en torno a la construcción que contribuyan al cambio del modelo económico de la Comunitat Valenciana.

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

*Análisis y potencialidades*

### **Carácter poliédrico de la vivienda**

El acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades de cada persona es un precepto constitucional que los poderes públicos tienen la obligación de satisfacer y constituye uno de los problemas más sentidos por los ciudadanos, tal y como lo demuestran los sucesivos barómetros de opinión de los últimos años. Sin embargo, es necesario aclarar que la vivienda presenta una problemática muy compleja, puesto que a este derecho constitucional se suman su relación con un sector económico singular, su dimensión social de primer orden o su papel territorial como consumidor de recursos y generador de movilidad. Por ello, el marco de la planificación territorial, por su carácter integrador de los sistemas físicos y sociales, es el más adecuado para el tratamiento de uno de los grandes pilares de la cohesión social en el territorio.



Valencia

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
*Análisis y potencialidades*

**Recuperación tras la crisis del mercado inmobiliario**

Desde el punto de vista de la vivienda como sector económico, la actual crisis inmobiliaria, tras el periodo de auge más prolongado de la historia reciente, está produciendo un ajuste en el sector de grandes dimensiones y consecuencias en cuanto a la inversión y el empleo, situación que los expertos creen que se prolongará aproximadamente hasta 2015, cuando se retornará, según el BBVA, a una demanda de viviendas de unas 400.000 unidades anuales, de las cuales la Comunitat Valenciana demandará unas 45.000, lo que supondría que el sector de la construcción se situaría en el 8-9% del PIB y el subsector de edificación residencial por debajo del 30% del conjunto que forma la estructura del sector construcción.



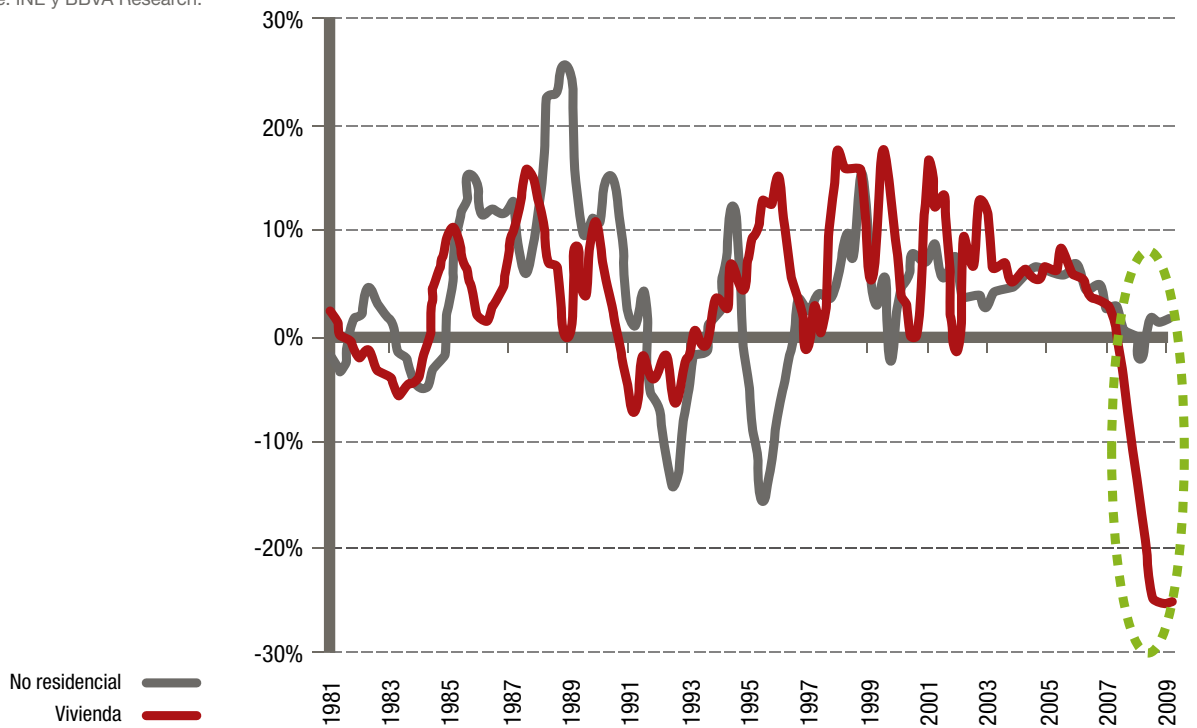
Valencia



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Análisis y potencialidades

**Evolución de la inversión en construcción en España (%)**

Fuente: INE y BBVA Research.



**Estructura de la construcción por subsectores en España (%)**

Fuente: SEOPAN.

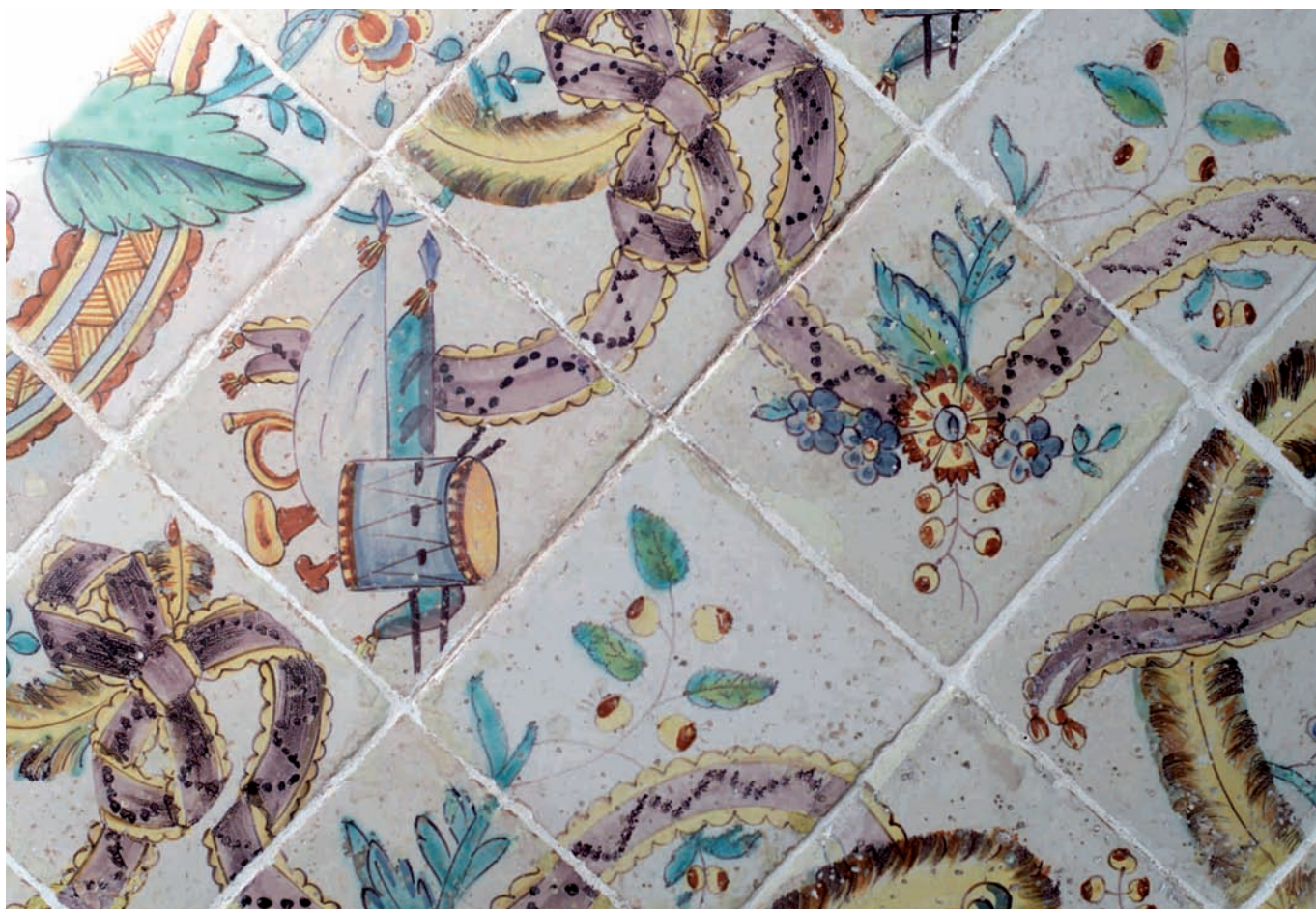


## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Análisis y potencialidades

### Fuerte impacto en otros sectores

Es muy importante para la Comunitat Valenciana superar la actual atonía del mercado inmobiliario, no solo por el empleo directo que genera, sino por su gran capacidad para arrastrar a otros sectores de gran implantación en la Comunitat. En concreto, el primer sector afectado por los cambios en la demanda del sector de la construcción es el de productos minerales no metálicos, cerámica, materiales de construcción, etc.; el segundo es el de fabricación de productos metálicos; el tercero es el comercio; y, finalmente, los servicios de intermediación financiera, sectores que, junto con la construcción, suponen el 30% del PIB de la Comunitat Valenciana.



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Análisis y potencialidades

### **El boom del sector inmobiliario ha dificultado la construcción de viviendas protegidas**

En los últimos años y como consecuencia lógica de un mercado inmobiliario en alza, la construcción de vivienda protegida nueva en la Comunitat Valenciana, como en la mayor parte del Estado, perdió peso relativo respecto al total de viviendas construidas, aunque en términos absolutos las cifras no son tan concluyentes. De hecho, si se contabiliza la proporción de este tipo de vivienda respecto al total nacional, la Comunitat Valenciana en el periodo de mayor auge del ciclo de vivienda (2003-2007) presentó valores medios anuales alrededor del teórico 10-11% que le correspondería por población, proporción que se eleva si se contabiliza respecto a las viviendas principales, que es el cálculo correcto. Desde un punto de vista territorial más desagregado, destaca la construcción de viviendas protegidas en la provincia de Alicante, que ha sido la segunda de España después de Madrid.



VPO en Alicante

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Análisis y potencialidades

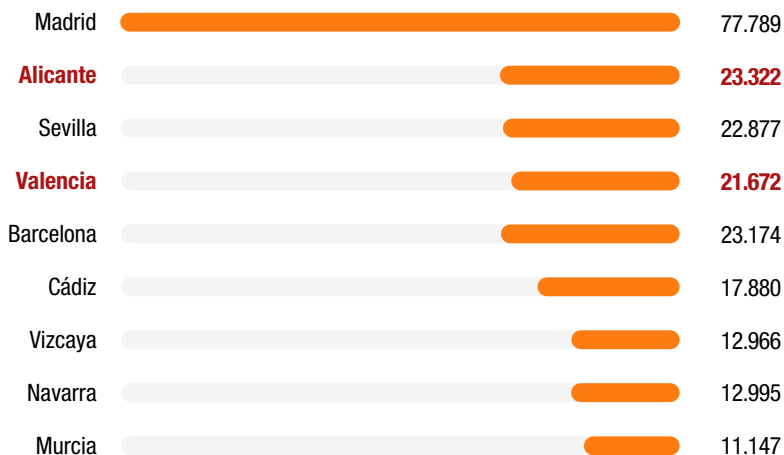
**Evolución de la vivienda protegida, 2001 - 2008**  
 (% del total de viviendas)

Fuente: Ministerio de Vivienda.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>C. Valenciana</b>	<b>15,29</b>	<b>15,10</b>	<b>14,94</b>	<b>14,65</b>	<b>14,31</b>	<b>13,96</b>	<b>13,62</b>	<b>13,28</b>
Alicante	11,85	11,73	11,64	11,41	11,23	10,96	10,79	10,58
Castellón	12,83	12,60	12,32	11,97	11,54	11,20	10,76	10,21
Valencia	18,79	18,59	18,46	18,20	17,82	17,45	17,01	16,65

**Viviendas protegidas de nueva construcción, 2002-2008**

Fuente: Ministerio de Vivienda.



VPO

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

*Análisis y potencialidades*

### **Mayor concentración de las demandas en las áreas metropolitanas**

Respecto a la demanda de viviendas protegidas, que es donde tiene que centrarse la intervención de los poderes públicos, el estudio de las necesidades y demanda de vivienda para 2008-2011 realizado por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, estima, según sea el umbral considerado, entre 150.000 y 200.000 las viviendas objeto de ayudas públicas necesarias para ese periodo, lo que supone, sin duda, una oportunidad para el sector de la construcción-rehabilitación en un momento de gran debilidad del mercado de vivienda libre. De estas demandas, más de la mitad se concentra en las áreas urbanas de Castellón, Valencia, Alicante y Elx y, del total demandado, el 30% es de compra nueva, el 20% de compra usada, el 6% de alquiler y el restante 44% de rehabilitación.



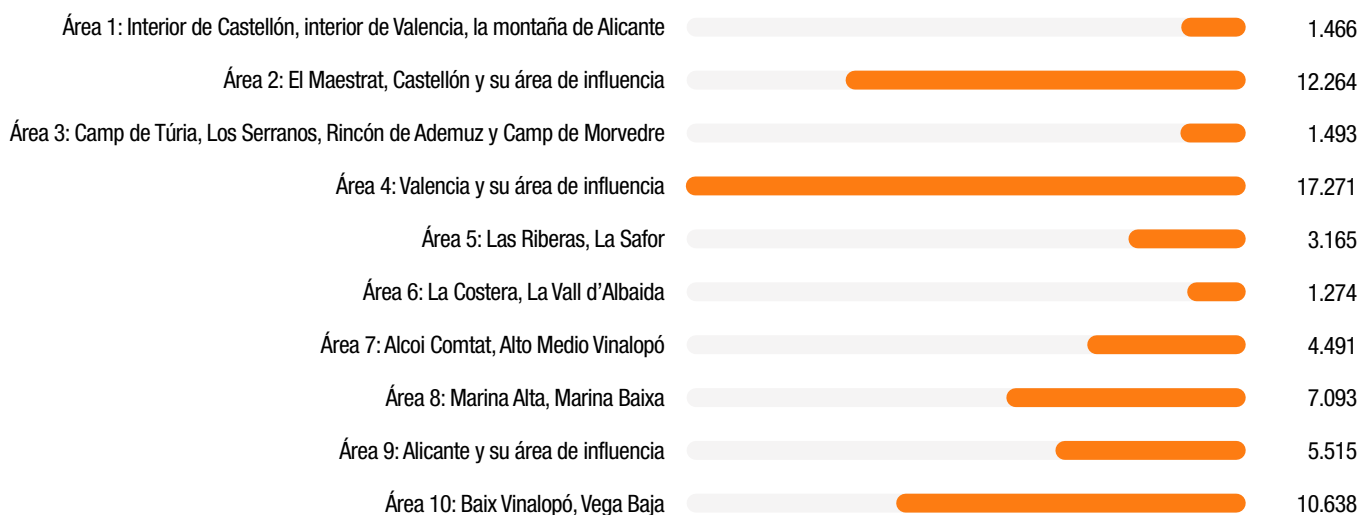
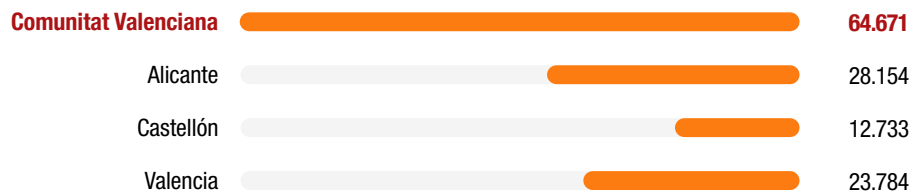
Alicante

## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Análisis y potencialidades

### Demanda total de vivienda protegida de nueva construcción

Fuente: Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011.

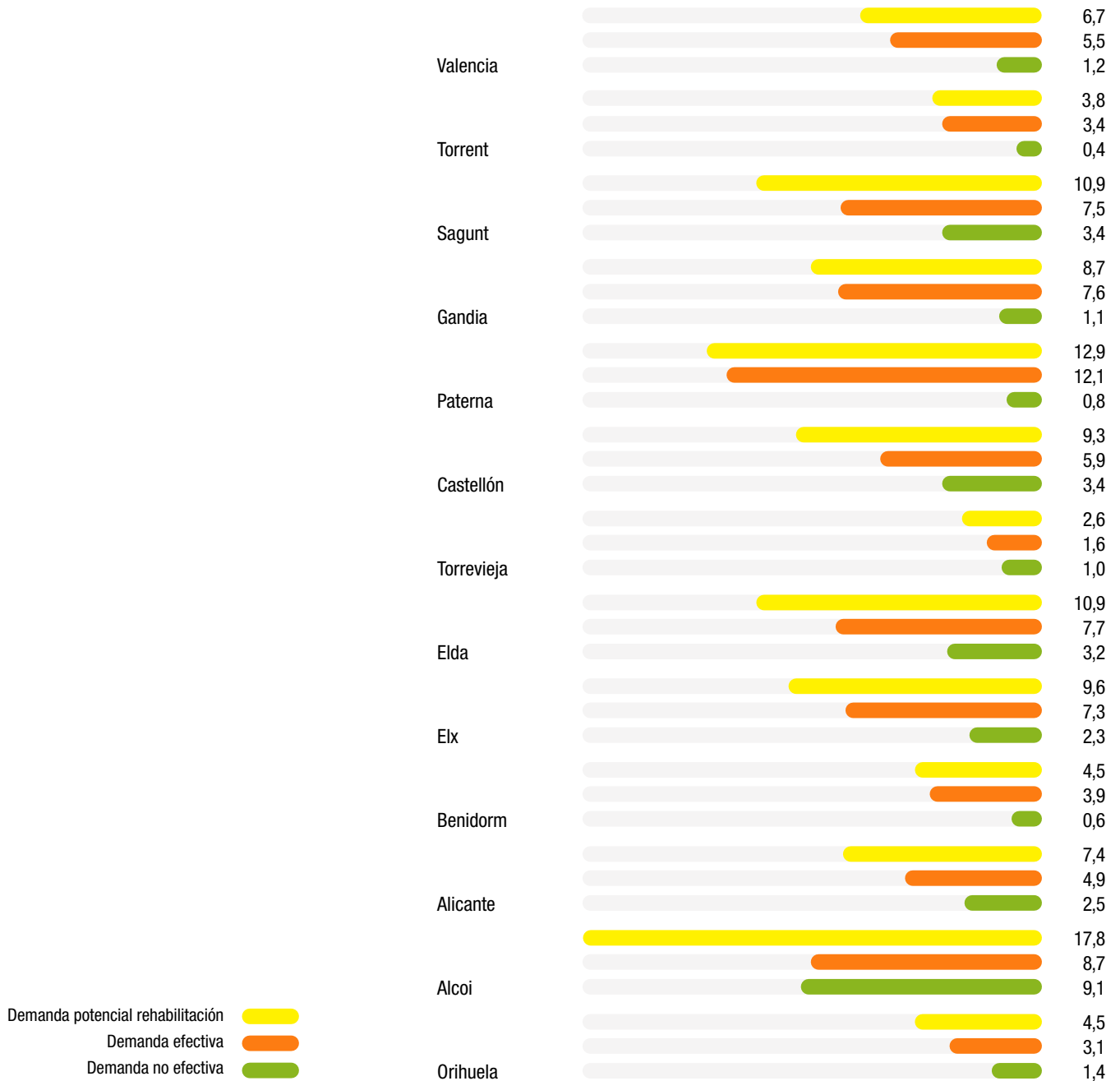


Valencia

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Análisis y potencialidades

**Demanda de rehabilitación de vivienda en grandes municipios (% sobre el número de hogares)**

Fuente: Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011.



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Análisis y potencialidades

### Las demandas relativas son más importantes en las provincias de Alicante y Castellón

Analizando la información por áreas de demanda, es la de Valencia, con una demanda media de 55.000 unidades, la de mayor necesidad de vivienda pública, seguida de La Vega Baja-Baix Vinalopó con 25.000, Castellón-Maestrat con 24.000, Alicante y las dos Marinas con unas 18.000 unidades de demanda para cada área. Lógicamente, las menores necesidades se producen en el sistema rural de la Comunitat Valenciana, con apenas 4.000 viviendas de protección demandadas, y en el área de La Costera-La Vall d'Albaida, con unas 3.800 unidades. En el conjunto regional, las provincias de Alicante y Valencia tienen una demanda similar, en torno a las 80.000 viviendas, aunque superior en términos relativos en la primera. Castellón, por su parte, presenta unas demandas ligeramente superiores a las 25.000 unidades.



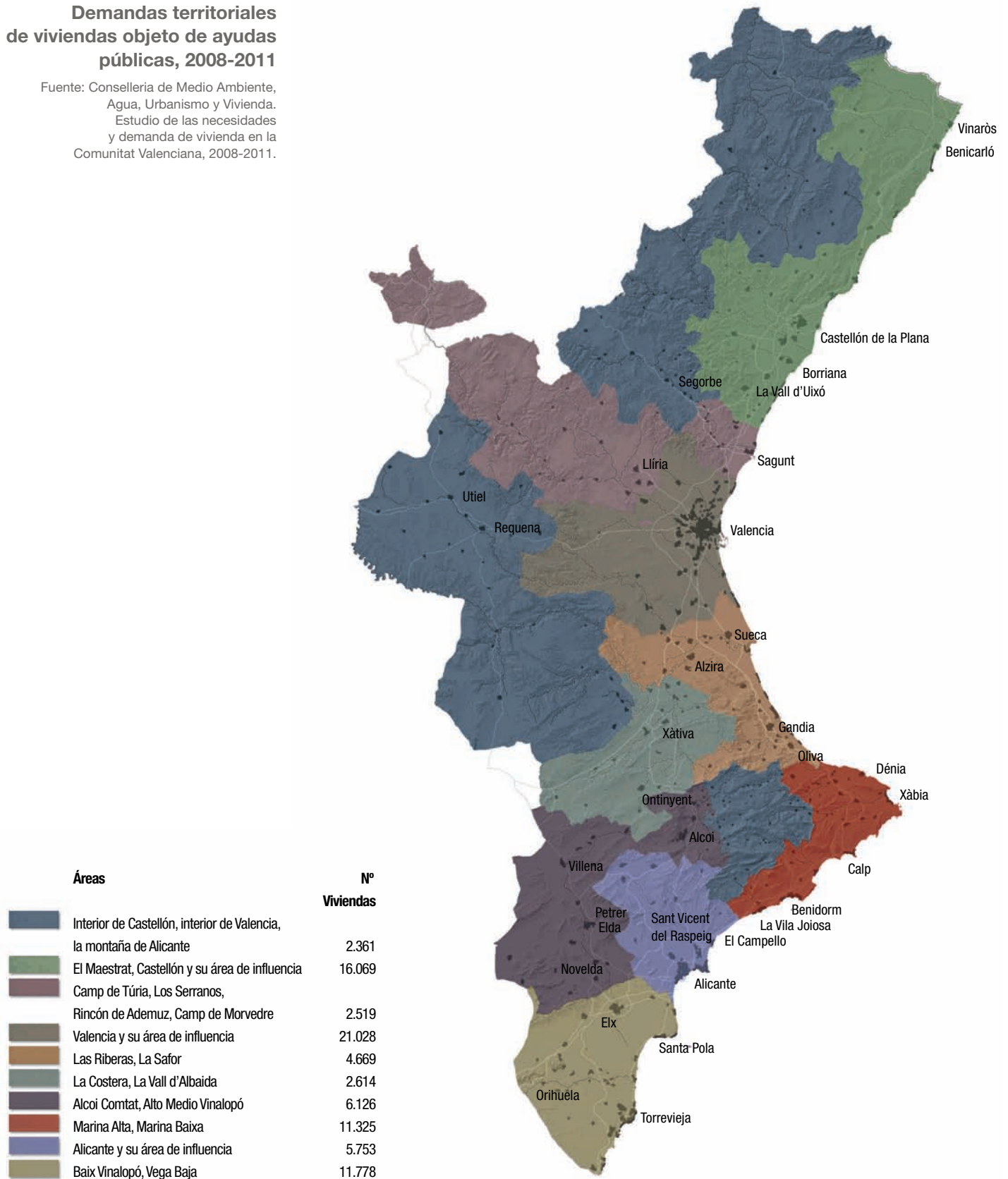
Orihuela



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Análisis y potencialidades

**Demandas territoriales de viviendas objeto de ayudas públicas, 2008-2011**

Fuente: Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011.



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Análisis y potencialidades

### Necesaria cooperación público-privada para mejorar la oferta de vivienda protegida

Para satisfacer estas necesidades de vivienda con algún tipo de protección pública, es imprescindible actuar de forma estratégica, incorporando al conjunto de actores que operan en la promoción y construcción de vivienda protegida. En primer lugar, las administraciones locales, con las que hay que planificar y establecer convenios para el grueso de las actuaciones, pero también con el sector financiero, en un momento, como el presente, de elevada restricción crediticia, así como promotores y entidades no gubernamentales que pueden tener un protagonismo notable en esta nueva etapa. En estos momentos hay un gran parque de viviendas con grandes dificultades de salida al mercado libre, parte del cual podría encauzarse a fórmulas de vivienda con algún tipo de ayuda, bien para la compra, alquiler con opción de compra o alquiler. Por último, la Administración General del Estado puede movilizar suelo de su propiedad con la finalidad de construir este tipo de vivienda, dirigida preferentemente a fórmulas de alquiler.



VPO Programa Univerbarrio en Alicante

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Análisis y potencialidades

### **Cuatro grandes líneas de acción en las políticas de vivienda protegida**

No obstante, las políticas que garanticen el derecho constitucional a la vivienda deben seguir unas líneas de acción claves y atender a una casuística muy compleja de situaciones de los demandantes. Estas acciones deberán atender, como mínimo, a los colectivos jóvenes, de primer acceso, que es el segmento mayoritario. En segundo lugar, se debe mejorar el parque de viviendas públicas a través de programas masivos de rehabilitación y de mejora ambiental de estas viviendas. En tercer lugar, 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. Por último, la política de vivienda protegida se debe dirigir 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.



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

*Análisis y potencialidades*

### **Relación adecuada entre oferta y demanda de vivienda protegida**

En el cumplimiento de estas estrategias, la Comunitat Valenciana ha alcanzado una eficacia notable desde la puesta en marcha de los primeros planes de vivienda bajo convenio con la Administración General del Estado, estableciendo niveles de ejecución por encima del 100% y orientando su marco legal en materia de urbanismo y territorio al servicio de la política de vivienda. Entre las innovaciones legislativas se encuentran la exigencia de la dedicación de los patrimonios públicos de suelo a este tipo de vivienda, la consideración de la vivienda de alquiler para colectivos necesitados como dotación en el planeamiento urbanístico o la elaboración de los estudios de demanda de vivienda protegida en los planes urbanísticos y territoriales, más adaptados a la realidad que unas cuotas fijas, como exige la ley del Suelo o como se realiza en otras comunidades autónomas. La experiencia, en vista de los datos, ha demostrado que la opción de las cuotas fijas en los años del ciclo alcista de la vivienda solo se ha podido cumplir en aquellos territorios con menor presión demográfica y urbanística.



A photograph of a three-story blue building with white window frames and balconies. The balconies have metal railings and some have plants. A large, semi-transparent number '2' is overlaid on the bottom right of the image. The building is set against a clear sky, and a portion of an adjacent stone building is visible on the right.

Utilizar la planificación territorial  
para garantizar el acceso a la vivienda

**Tendencias y metas**

**Objetivo**

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Tendencias y retos de futuro

### **Perspectivas complejas para el mercado de la vivienda**

Si hay un mercado cuyo comportamiento es difícil de prever en estos momentos de crisis económica, y en el caso español además de crisis inmobiliaria, es precisamente el de la vivienda, y en concreto el de la vivienda con algún tipo de protección. En un intervalo de tiempo escaso se ha pasado de una situación con un mercado libre muy boyante, con cifras de construcción anual media en la Comunitat Valenciana (2003-2007) de unas 75.000-80.000 unidades, a las 25.000 aproximadamente que se han construido en 2009.

### **Un fuerte ajuste**

Las perspectivas del sector de la vivienda muestran algunos síntomas de mejora respecto al bienio 2008-2009, aunque el ciclo de ajuste de los precios todavía no ha tocado fondo y la situación de debilidad de este mercado se mantendrá algunos años más.

### **El problema es la falta de crédito**

Por lo que concierne a la vivienda protegida, la situación también ha dado un gran vuelco, pasando de la falta de suelo para promover este tipo de vivienda, como el problema más acuciante, a la situación actual donde las dificultades crediticias con las que se encuentran los demandantes de vivienda son la gran limitación para su acceso. No obstante, se empiezan a observar algunos indicios de mayor liquidez en el mercado bancario que podrían mejorar las posibilidades de acceso a una vivienda protegida.

### **Tres posibles estrategias en materia de vivienda protegida**

Existe, por tanto, una cuestión de fondo que se debe resolver en el horizonte de medio plazo que puede marcar la evolución general del sector tanto del mercado libre como de la vivienda protegida:

- La primera opción sería la suposición de que el ajuste del ciclo de la vivienda se efectúa vía descenso de precios hasta que el mercado absorba el stock existente. En este caso, la opción aconsejable es formular acuerdos con promotores y entidades financieras poseedoras de las viviendas para pasar el máximo paquete de vivienda libre posible a protegida. Este ajuste, que podría ser lento, presenta como gran inconveniente el de agudizar la parálisis del sector de la construcción y de los sectores vinculados, con un aumento indeseable de las ya elevadas tasas de paro.
- Una opción estratégica más moderada consistiría en compaginar el ajuste del mercado con una producción moderada de vivienda protegida, especialmente bajo la fórmula preferente de alquiler. Con esta política se mantendrían o se crearían nuevos puestos de trabajo, pero el ajuste del mercado se prolongaría aún más.
- Una tercera alternativa podría consistir en no iniciar obra nueva para que el ajuste del mercado sea más rápido y fomentar simultáneamente, por vía presupuestaria y crediticia, un proceso generalizado de rehabilitación del parque de viviendas con cierta antigüedad. Esta estrategia tiene la ventaja de compensar o mitigar el incremento del paro, puesto que la estructura del proceso productivo de construcción y rehabilitación de viviendas es relativamente semejante; es decir, de entre 2 y 3 puestos de trabajo por vivienda.

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Tendencias y retos de futuro

### **La apuesta por la rehabilitación y el alquiler**

De hecho, la apuesta más sólida y eficaz es una adecuada combinación de las dos últimas estrategias, visión que subyace en el nuevo Plan de vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012. La importancia que adquiere la rehabilitación en este Plan, de llevarse a cabo con éxito, supondría un salto cualitativo importante para coadyuvar una política territorial basada en el uso racional de los recursos naturales, y donde un consumo eficiente de suelo es un gran objetivo estratégico.

Junto con la rehabilitación y el aprovechamiento del parque existente, uno de los elementos de la política de vivienda que puede tener un impacto territorial notable es la tenencia en régimen de alquiler. Las experiencias pretéritas donde esta demanda ni siquiera alcanzaba las ya modestas previsiones de los planes de vivienda patentizan las grandes dificultades, especialmente culturales, que supone incrementar progresivamente la cuota de las viviendas en alquiler en la estructura global del régimen de tenencia. No obstante, es necesario insistir en estas políticas para acercarnos, aunque sea tímidamente, a las cifras medias europeas.

Los territorios más avanzados y los escenarios post-crisis plantean una sociedad con gran movilidad, donde el excesivo peso de la vivienda en propiedad puede, en algunos casos, actuar como un factor de freno en la búsqueda de las nuevas oportunidades que sin duda aparecerán con la recuperación económica. Aunque no será fácil, es prioritario insistir en el fomento del alquiler, especialmente para jóvenes y población con tasas de movilidad laboral elevadas, y en los entornos metropolitanos, que serán los primeros en ofrecer nuevos empleos para estos colectivos.

Un mayor peso de las viviendas en alquiler también supone mejorar el marco normativo en este tema y fomentar la creación de empresas de gestión de alquileres, sector todavía poco desarrollado en la Comunitat Valenciana. No obstante, esto no significa minusvalorar la importancia de la vivienda en propiedad, y la garantía de su acceso, ya que esta seguirá siendo la más demandada en los próximos años por los colectivos que encuentran grandes dificultades en el mercado de renta libre y donde fórmulas como el alquiler con opción de compra se consolidarán en las políticas de vivienda con algún tipo de protección.

### **Demanda constante de vivienda protegida**

Por lo que respecta a datos cuantitativos de actuaciones en esta materia, las previsiones de población apuntan a crecimientos anuales acumulativos en torno al 1%, lo cual supone que la Comunitat Valenciana puede alcanzar una población de 6,5 millones de habitantes para 2030. Estas previsiones demográficas suponen que las demandas de actuaciones en materia de vivienda protegida difícilmente bajarán de las 15.000-20.000 unidades anuales, al menos a corto plazo, por lo que la vivienda protegida seguirá siendo en el futuro un tema con presencia continua en la agenda política.

### **Mayor peso de las ayudas directas**

En esta agenda se plantea otro gran dilema: la contraposición de las ayudas directas al acceso a una vivienda y las estrictamente fiscales. En principio, si se produce una cierta convergencia entre las políticas de vivienda de los países de la Unión Europea, debería tener más peso la primera de las dos opciones.

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Tendencias y retos de futuro

### **Unas demandas más diversificadas**

Respecto a las tipologías demandadas, estas serán cada vez más complejas, con lo que se condicionarán unas ofertas alejadas del estándar de 90 m<sup>2</sup> útiles y 3 habitaciones, insistentemente reproducidas en las promociones de este tipo de viviendas.

### **Vivienda y eficiencia energética**

La aplicación de la energía renovable en las viviendas de protección pública es otra de las tendencias deseables, y donde la Administración tiene que desempeñar un papel fundamental para que, a medio plazo, al menos el 50% de la energía consumida proceda de estas fuentes ecológicas, sin elevar sustancialmente el coste de la vivienda.

Por último, la dinamización empresarial del sector de la promoción de viviendas se plantea como una necesidad de cara a reflotar uno de los sectores responsables del crecimiento económico de la Comunitat Valenciana. Su reconversión, al margen de la promoción de la vivienda de protección de nueva construcción, debe pasar por la rehabilitación, por la gestión inmobiliaria de esas viviendas y del parque público disponible para alquiler, aunando, de esta forma, intereses públicos y sociales con el beneficio económico privado.

### **Innovación en torno a la construcción de viviendas**

Es necesario aprovechar esta capacidad empresarial para coordinarla con las infraestructuras de innovación y desarrollo presentes en la Comunitat Valenciana, muy relacionadas con el sector, para llevar a cabo una estrategia en materia de vivienda protegida que permita cumplir los objetivos sociales y se convierta, al mismo tiempo, en un elemento desencadenante de los procesos de innovación en torno al sector de la edificación que comprenda nuevos materiales, energías renovables, diseño de interiores, nuevos procesos constructivos, eficiencia hídrica, domótica, etc.

### **Vivienda y cohesión social**

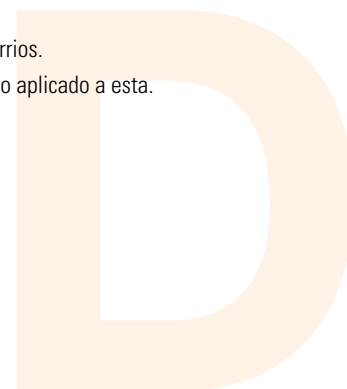
Asimismo, es prioritaria la incorporación de las políticas de vivienda protegida a las actuaciones en materia de cohesión social y territorial. Los escenarios de población siguen apuntando a la inmigración, tanto externa como interna, como la componente demográfica principal para los próximos años, aunque no con la intensidad del periodo 2000-2008. Por lo tanto, facilitar el acceso a la vivienda, con independencia del régimen de tenencia, para estos colectivos y otros con dificultades de acceso, será una de las políticas clave en los próximos años y marcará el futuro de una convivencia armónica en nuestras ciudades y áreas metropolitanas.





**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
**Diagnóstico (análisis DAFO)**

- 
- Debilidades**
- 01 Descenso del peso relativo de la vivienda protegida en el ciclo alcista de la vivienda.**
  - 02 Atonía del mercado financiero por la crisis económica.**
  - 03 Insuficiente demanda de vivienda en régimen de alquiler.**
  - 04 Demanda no efectiva importante de vivienda protegida.
  - 05 Insuficiencias en la adecuación de las viviendas a las necesidades de los demandantes.
  - 06 Visión excesivamente local de la planificación de este tipo de vivienda.
  - 07 Alta percepción del problema de la vivienda como causa de la degradación de los barrios.
  - 08 Insuficiente conexión entre la producción de vivienda y la investigación y el desarrollo aplicado a esta.



- 
- Amenazas**
- 01 Prolongación del periodo de escasez crediticia.**
  - 02 Incremento de los tipos de interés a medio plazo.**
  - 03 Conflicto entre los mecanismos segregadores de la renta del suelo y el objetivo de distribución homogénea y no concentrada de la vivienda protegida.**
  - 04 Paralización de los proyectos urbanísticos que incorporan vivienda protegida.
  - 05 Variaciones demográficas imprevisibles.
  - 06 Prolongación de la actual crisis del mercado de trabajo.



---

## Fortalezas

**01 Tradicional grado elevado de cumplimiento de los planes de vivienda.**

**02 Legislación urbanística y territorial favorable.**

**03 Porcentaje alto de actuaciones de rehabilitación (35% del total).**

04 Precios relativamente más bajos que otros territorios con semejante grado de desarrollo.

05 Sector promotor activo que busca nuevos nichos de mercado.

06 Análisis de demanda de vivienda vinculados a las áreas funcionales del territorio.

07 Adaptabilidad del sector público a las exigencias del mercado de la vivienda.

08 Disponibilidad de agencias y entidades públicas destinadas al análisis del desarrollo del mercado de la vivienda (Observatorio de la Vivienda, AIDICO, etc.).

09 Incipientes iniciativas de vivienda protegida ecológica.

10 Introducción de sistemas de tenencia más flexibles.

---

## Oportunidades

**01 Stock de viviendas con dificultades de colocación en el mercado de vivienda libre.**

**02 Elevada demanda de rehabilitación.**

**03 Descenso de los precios de la vivienda y menor ratio de acceso.**

04 Suelo propiedad de la Administración General del Estado.

05 Cambio de modelo productivo que puede favorecer las políticas de vivienda protegida.

06 Alto potencial de energías renovables utilizables para el desarrollo sostenible de la vivienda protegida.

07 Contribución de la vivienda protegida a la mejora de la cohesión social.

08 Aprovechar el *know-how* del sector para generar un *cluster* de innovación.

09 Perfiles demandantes cada vez más complejos.

10 Incorporación de medidas de eficiencia en cuanto al consumo de recursos y emisiones.

11 Incremento de la movilidad laboral para potenciar el alquiler.

12 Patrimonios municipales de suelo.

## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Definición de metas e indicadores

### Meta 22.1

**Descripción:** Adecuar las actuaciones en materia de vivienda protegida a las necesidades de la población.

**Indicador:** Ratio de acciones de vivienda protegida sobre el total de viviendas de nueva planta o rehabilitación anuales.

Fuente: Estimación propia a partir del Ministerio de Vivienda y Observatorio Valenciano de Vivienda.

Valor actual	2015	2030
14,7%	40,3%	40,3%

### Meta 22.2

**Descripción:** Aumentar el parque de viviendas con algún tipo de protección pública.

**Indicador:** Ratio de viviendas protegidas sobre el total del parque de viviendas de la Comunitat Valenciana.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Valor actual	2015	2030
13,3%	17,5%	21,3%

### Meta 22.3

**Descripción:** Potenciar la rehabilitación dentro del conjunto de actuaciones públicas en materia de vivienda.

**Indicador:** Porcentaje de actuaciones destinadas a la rehabilitación de vivienda protegida.

Fuente: Observatorio Valenciano de Vivienda.

Valor actual	2015	2030
33,2%	40%	40%

### Meta 22.4

**Descripción:** Fomentar la vivienda protegida en régimen de alquiler.

**Indicador:** Porcentaje de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Valor actual	2015	2030
6%	10,8%	22,8%





Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

**Propuestas estratégicas**



**Objetivo**

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22.1 Estrategia de vivienda protegida de la Comunitat Valenciana**

Con independencia de la puesta en marcha de los sucesivos planes de vivienda cuatrienales, es necesario establecer una estrategia a largo plazo en materia de vivienda protegida para prever la evolución de los condicionantes que afectan a esta demanda y, al mismo tiempo, hacer partícipes a los distintos actores sociales de los escenarios y alternativas que se pueden presentar en el futuro. Esta estrategia deberá ser operativa, flexible y contar con el mayor grado de consenso posible entre los agentes sociales en el campo de la planificación, promoción y gestión de viviendas con algún tipo de ayuda pública.

Desde el punto de vista cuantitativo, las demandas globales de viviendas apuntan a unas 700.000 unidades principales hasta el año 2030, de las que 300.000 serán de vivienda protegida, lo que supone un porcentaje aproximado del 45% del total de las nuevas demandas. Estas cifras suponen un moderado descenso respecto a las demandas actuales a corto plazo de viviendas protegidas.

De estas demandas, el escenario deseable sería mantener la rehabilitación con un peso de al menos el 40% del total de actuaciones, y el resto para acceso diferenciado de nueva vivienda y de segunda mano. En cuanto al régimen de tenencia, el escenario deseable pasaría por alcanzar el 20% de parque protegido en alquiler en el 2030, aunque este escenario está muy condicionado por patrones culturales de elevada inercia.

Las acciones que se deben realizar en esta estrategia, que ya están en marcha para el periodo 2009-2012, se agruparían en las siguientes líneas:



Jornada de Expertos Cohesión Social

## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **Conocimiento real de las demandas de vivienda protegida en la Comunitat Valenciana:**

En primer lugar, y con periodicidad cuatrienal, se están elaborando los estudios de demanda de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana, que permiten disponer de una herramienta básica para conocer las demandas potenciales y efectivas de viviendas sometidas al régimen de protección pública. En segundo lugar, se ha establecido un sistema territorial de indicadores de demanda adaptados a diez ámbitos territoriales de la Comunitat, que permite estimar necesidades municipales para flexibilizar los indicadores rígidos de demanda de vivienda de protección pública requeridos por la ley de Suelo estatal. En este contexto, la ETCV propone unas nuevas agrupaciones territoriales, las áreas funcionales, y los mercados locales de trabajo, que pueden mejorar la base territorial de esta información.

### **Aplicación de los instrumentos legislativos para fomentar la política de vivienda:**

Junto con los ya descritos anteriormente, se han puesto en marcha mecanismos legislativos para potenciar la construcción de este tipo de viviendas con la creación de la figura de las áreas prioritarias, las cuales agilizarán las actuaciones residenciales que recojan de forma mayoritaria este tipo de viviendas: por encima del 30% en suelo urbano, por encima del 50% en suelo urbanizable y del 100% si supone la recualificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable.

### **Regulación de las fórmulas de cooperación con la Administración local para la satisfacción de las demandas de viviendas protegidas de nueva construcción:**

Desarrollo de convenios entre el Consell y los ayuntamientos para articular la elaboración de los programas municipales plurianuales destinados a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, concretando las actuaciones necesarias en materia de suelo y edificación de viviendas en cada uno de los municipios y, especialmente, el destino del patrimonio municipal de suelo.

### **Acciones en materia de rehabilitación del patrimonio edificado de vivienda:**

Es una apuesta estratégica a largo plazo, necesaria no solo para favorecer el acceso a las viviendas de protección, sino para favorecer objetivos generales de uso racional del suelo y de creación de puestos de trabajo. En este contexto, la rehabilitación del parque público de viviendas constituye una acción demostrativa, a gran escala, de las grandes externalidades positivas que genera esta línea de actuación.

### **Medidas de fomento de las viviendas en régimen de alquiler:**

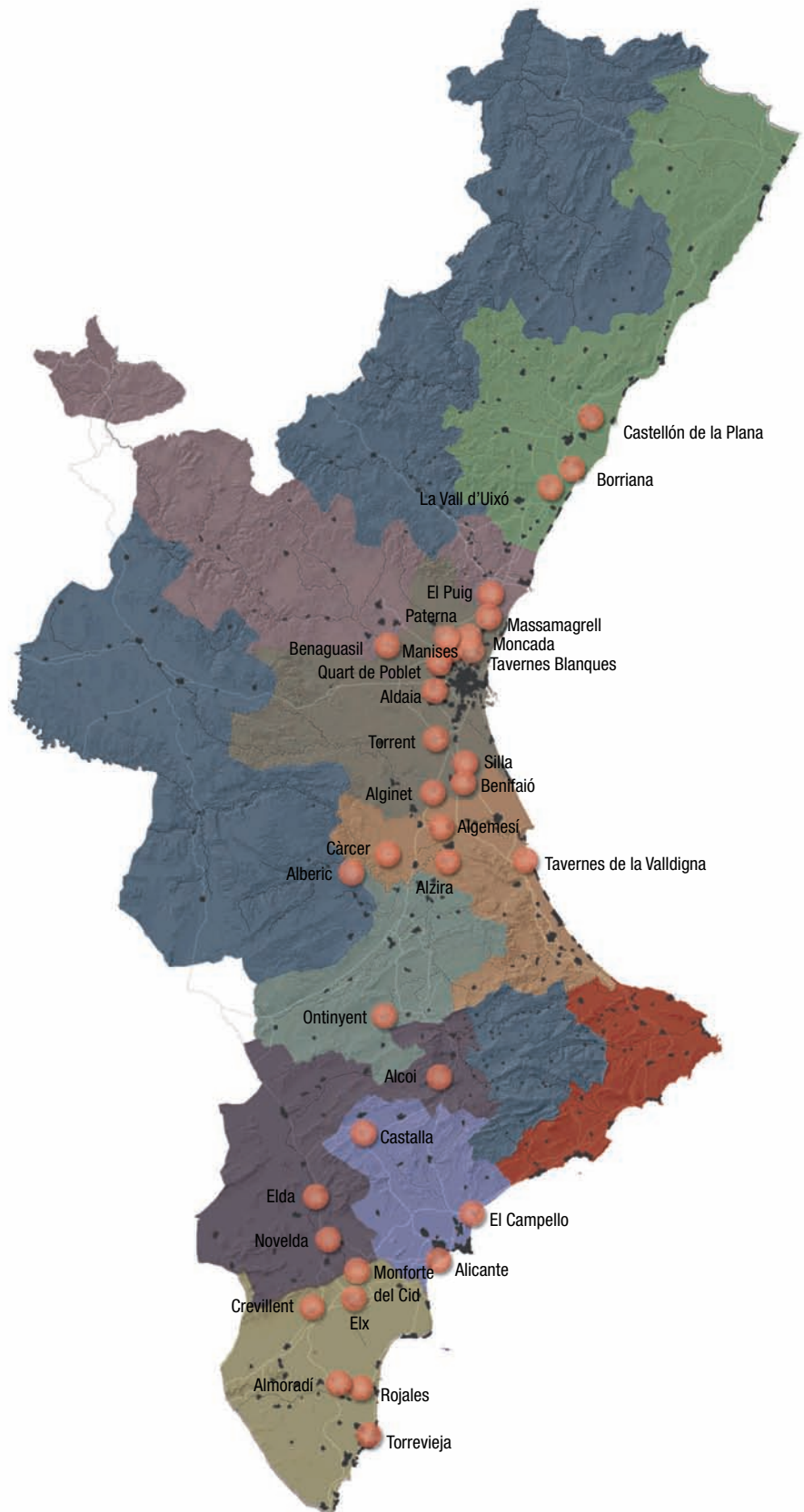
Reajuste y adecuación de las condiciones de las viviendas en alquiler pertenecientes al parque público para crear una oferta mejor adaptada a las necesidades, con limitación de la renta máxima y fomento y regulación del alquiler con opción de compra.


Potenciación de la red de mediación de la Agencia Valenciana de Alquiler, cuyas funciones son, entre otras: satisfacer las demandas de este mercado, facilitar la salida de las viviendas desocupadas, adquirir y gestionar una bolsa de viviendas en régimen de alquiler en la Comunitat, intermediación entre el arrendador y el arrendatario, aplicación de fórmulas de garantías para el propietario, servicio de arbitraje y gestión de la adjudicación de nuevas vivienda protegidas en alquiler de promoción pública y privada.

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas

**Rehabilitación del patrimonio público de vivienda**

Fuente: Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.  
Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.



Actuaciones más importantes 



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **Fomento de la calidad de la edificación y eficiencia energética:**

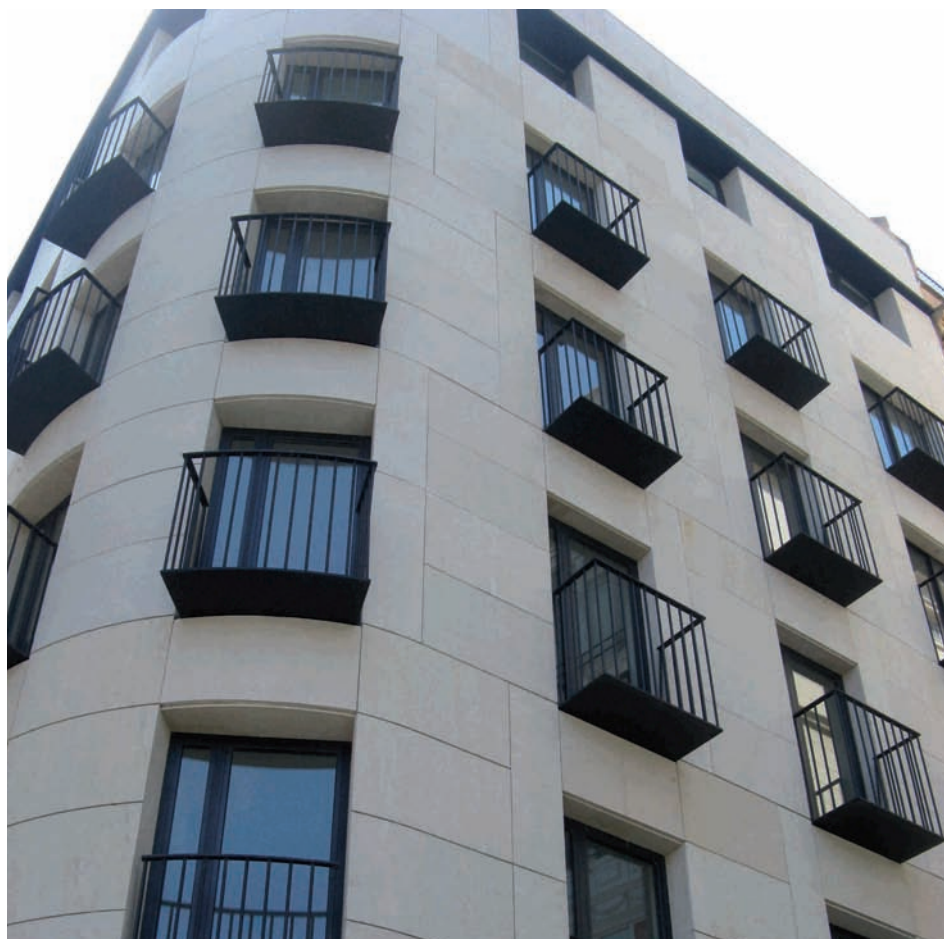
Aprovechar el gran potencial de la Comunitat Valenciana en energías renovables para desarrollar sistemas domésticos descentralizados que permitan, de forma paulatina, alcanzar el objetivo de que el 50% de la energía consumida por las viviendas de protección pública tenga un origen renovable.

### **Desarrollo de un *cluster* de innovación en torno al sector de la edificación:**

El sector público debe coordinar y cooperar con los actores sociales necesarios para dar un salto cualitativo en este sector, apostando por desarrollos innovadores en los distintos procesos y productos asociados a la edificación, con el fin de reconvertir el sector hacia la generación de mayor valor añadido, así como de una diferenciación de sus productos.

### **Integración de las políticas de vivienda en las acciones de mejora de la cohesión social:**

Se trata de inscribir estas actuaciones en el marco de las políticas de regeneración de las zonas con graves problemas de índole urbanístico y social. Para ello, las actuaciones que se tengan que desarrollar deberán contribuir a la mejora del entorno urbano, a la potenciación de modelos de usos y tipologías mixtas, a la mejora de la seguridad, etc. En este tipo de áreas urbanas, la promoción de viviendas de régimen especial supone un refuerzo óptimo para el conjunto de actuaciones integrales.



Rehabilitación en Valencia

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas

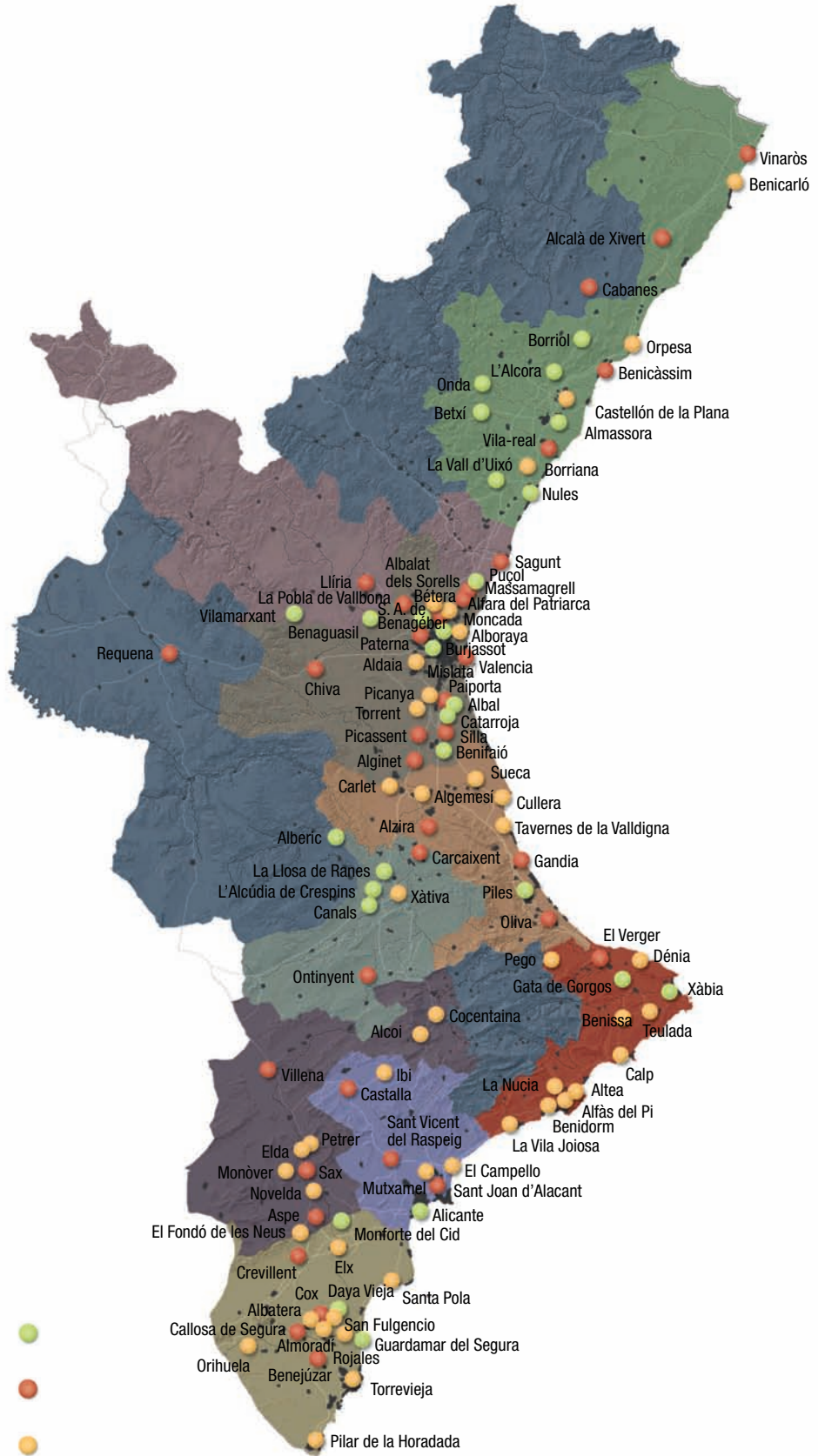


Intervención público-privada en Alicante

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Propuestas estratégicas

**Actuaciones del Plan estratégico de vivienda, 2008-2011 (marzo 2009)**

Fuente: Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22. 2 Adecuación de la planificación de las viviendas protegidas a las necesidades reales de cada ámbito territorial**

Sin perjuicio de mantener unas cuotas mínimas de vivienda protegida, la solución coherente y racional desde el punto de vista territorial es la realización de estudios de demanda acordes con las pautas territoriales de movilidad y los patrones de localización de la actividad residencial y económica.

Para ello, la ETCV propone un conjunto de áreas funcionales del territorio, definidas en la ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, como ámbitos idóneos para estudiar la demanda de vivienda protegida, siendo los planes de acción territorial los instrumentos que incluyan dichos estudios sin perjuicio de los análisis municipales.

Es importante remarcar que uno de los grandes objetivos de la ETCV es el de armonizar la implantación de los usos para la actividad económica con la residencia, de forma que se eviten desplazamientos por motivos de trabajo excesivamente gravosos para la calidad de vida de los ciudadanos, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia global del territorio.

En las áreas propuestas se satisface el 90% de las relaciones de trabajo-residencia, por lo que son ámbitos supramunicipales adecuados para la realización de los futuros estudios de demanda de vivienda del Consell, siguiendo la tradición de los dos últimos (2003-2007 y 2008-2011), que ya han optado por un modelo supramunicipal.

No obstante, los planes de acción territorial pueden concretar un paso más en estos ámbitos con los mercados locales de trabajo y vivienda (75% de estos flujos) para permitir una mayor desagregación espacial. La propuesta de estas unidades territoriales ya se ha expuesto en otro apartado de esta Estrategia Territorial.

Por último, hay que remarcar que esta planificación y posterior gestión de la implantación de vivienda protegida puede contribuir a evitar excesos de concentración de estas viviendas en municipios concretos, posibilitando una relativa distribución homogénea que evite futuras situaciones de conflictividad social.



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Propuestas estratégicas

Las áreas funcionales del territorio y el sistema nodal de referencia



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Propuestas estratégicas

### 22.3 Distribución no concentrada de la vivienda protegida y de la vivienda social

Las encuestas demuestran repetidamente que en las zonas urbanas más deterioradas, en las que se aúnan conflictos urbanísticos con sociales, los problemas asociados con las viviendas son los de mayor peso específico dentro del conjunto, por encima incluso de las carencias educativas, de calidad del entorno urbano y de seguridad.

Las acciones en materia de lucha contra las áreas deprimidas es una cuestión muy compleja que requiere diferentes medidas en el ámbito de la formación, integración social, equipamientos, etc. En materia de vivienda, la prioridad es prevenir la formación de dichos barrios. Es decir, un barrio compuesto únicamente por vivienda protegida y social es un barrio con más probabilidades de convertirse en un área problemática.

Por lo tanto, la reserva de una cuota de vivienda protegida o social en todos los desarrollos urbanísticos es fundamental para atajar esta problemática, aunque, como ya se ha indicado, la cuota no tiene por qué ser la misma en cualquier área o circunstancia. Pero, además, esta coexistencia beneficiosa de distintos tipos de vivienda debe complementarse con la diversidad de los usos del suelo, minimizando en lo posible la excesiva especialización funcional.

En este contexto, la ETCV recomienda que, siguiendo el ejemplo de los países más avanzados de la Unión Europea, los municipios, o los posibles entes de las áreas funcionales, gestionen parques de vivienda social o protegida en un porcentaje de al menos el 10% del total de las viviendas principales del municipio o área funcional. Esta gestión se producirá de forma progresiva hasta el horizonte final estratégico, y el régimen de tenencia de las viviendas dará prioridad al alquiler.



Rehabilitación en La Vila Joiosa

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22. 4 Movilizar las reservas de suelo público y los proyectos de renovación urbana para la promoción de la vivienda pública en alquiler**

El aumento del peso de las viviendas en régimen de alquiler es una condición imprescindible para conseguir un territorio eficiente que supere la crisis económica y se posicione de forma ventajosa para el futuro. Estudios recientes llevados a cabo en las áreas metropolitanas de los EE. UU. muestran una elevada correlación positiva entre el porcentaje de vivienda de alquiler y el menor crecimiento del desempleo.

Un reducido parque de vivienda en alquiler dificulta la movilidad laboral y puede inmovilizar el consumo y las inversiones productivas en segmentos económicos de mayor productividad. Por lo tanto, en el horizonte final de la ETCV se propone alcanzar un razonable 20%-30% de este régimen de tenencia dentro del conjunto de las viviendas principales, que equivaldría aproximadamente al 20% del total del parque de viviendas, duplicando las cifras actuales.

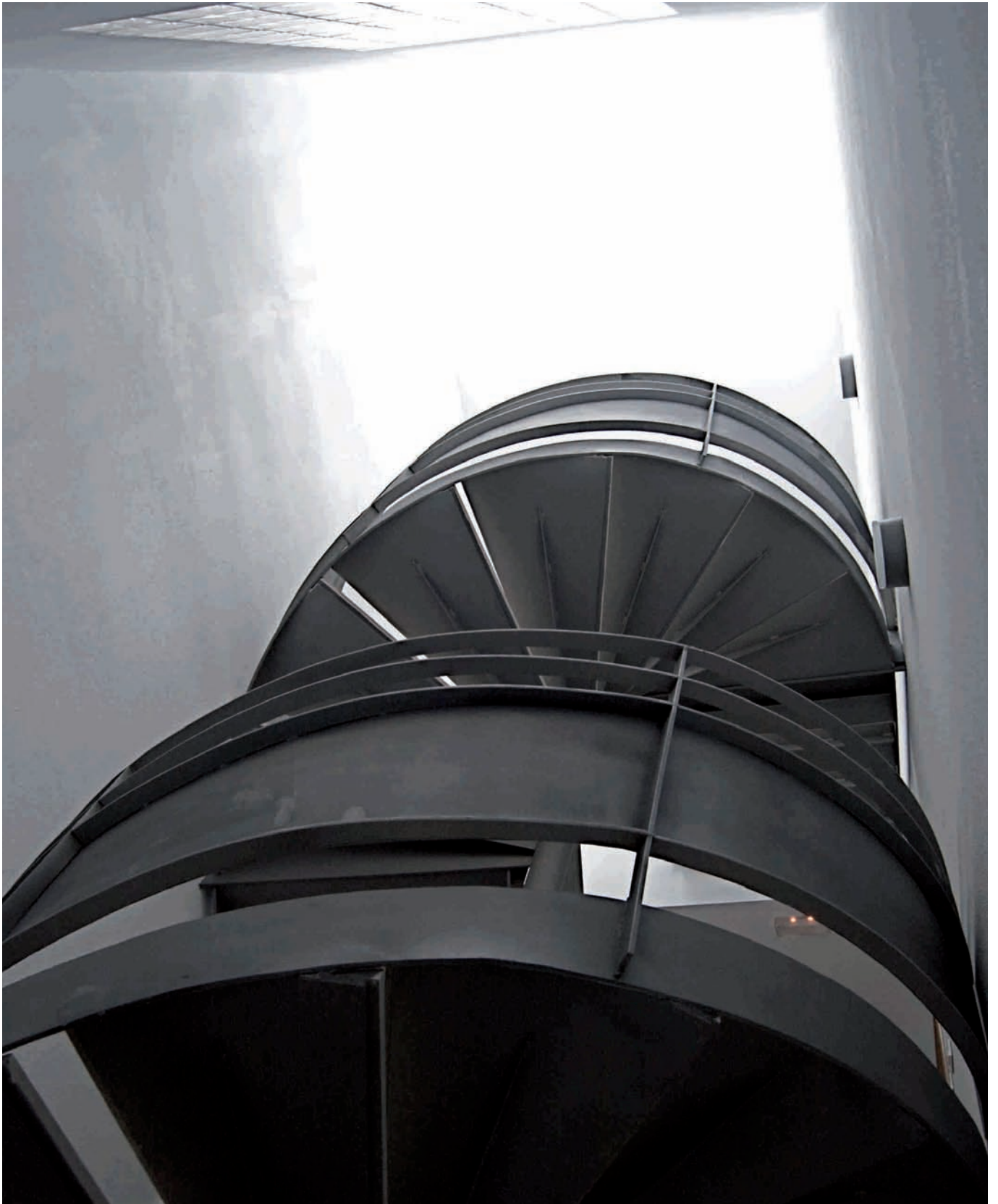
Es un esfuerzo que, en la Comunitat Valenciana y en general en los territorios mediterráneos, supone afrontar una batalla cultural, pero es importante que el sector público lidere este proceso dedicando la mayor parte de las reservas del patrimonio municipal de suelo, y de las iniciativas de rehabilitación, a la vivienda de alquiler, que, incluso, puede tener un carácter dotacional tal y como prescribe la legislación urbanística valenciana. También es necesario mejorar la legislación en materia de arrendamientos para introducir en el mercado viviendas que en estos momentos están inactivas.

Esta reconversión puede tener una gran oportunidad para su desarrollo en la crisis de ventas actual, con un gran número de viviendas de difícil colocación en el mercado. Esto supondría sustituir parcialmente la actividad promotora por la empresarial ligada a la gestión del parque de viviendas en alquiler, actividad con un margen de beneficios menor que la promoción en el ciclo alto de la vivienda, pero mucho más sostenible en el tiempo.

No obstante, este es un proceso que ya ha comenzado tanto en el sector financiero como en el público, por lo que las perspectivas de este cambio estructural podrían estar dando sus primeros pasos. El stock de viviendas sin vender, en parte, ya se está dedicando al alquiler, y está incrementándose el número de empresas dedicadas a la gestión de alquileres.



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22.5 Experiencias internacionales en materia de vivienda protegida**

Las diferentes experiencias analizadas en la Unión Europea, Estados Unidos y Canadá tienen características propias, adaptadas a sus realidades sociales y económicas. No obstante, de su análisis comparativo se extraen una serie de rasgos comunes como son, entre otros:

- Gran flexibilidad de las ayudas a la vivienda protegida para adaptarse a las realidades fiscales y económicas cambiantes.
- Movilización del conjunto de agentes territoriales, públicos y privados: todas las administraciones públicas, sector financiero y promotor de vivienda, asociaciones no gubernamentales y cooperativas.
- Integración plena de los objetivos ambientales, sociales y de accesibilidad en las políticas de vivienda protegida.
- Introducción de criterios coherentes con el nivel de ingresos de las familias y especial énfasis en el ahorro de trámites administrativos.
- Desarrollo de suelo público por parte de todas las administraciones intervinientes en la política de vivienda.
- Inclusión de un porcentaje de vivienda con algún tipo de protección en los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Mayor peso del apoyo al régimen de tenencia en alquiler (más del 50% en todas las experiencias analizadas).
- En línea con lo anterior, mayor peso dedicado a la vivienda social para colectivos sociales específicos.
- Inclusión de objetivos de política territorial en el diseño de las estrategias de vivienda protegida.
- Apoyo al acceso en régimen de propiedad para colectivos que están en régimen de alquiler en viviendas protegidas.
- Promoción de la mezcla de colectivos con diferentes rentas y razas en los barrios así como un equilibrio metropolitano.
- Conexión de las políticas de vivienda protegida con la mejora de los equipamientos y servicios así como con las de empleo e integración.
- Análisis a escala regional de las necesidades globales de vivienda con algún tipo de protección.

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Propuestas estratégicas

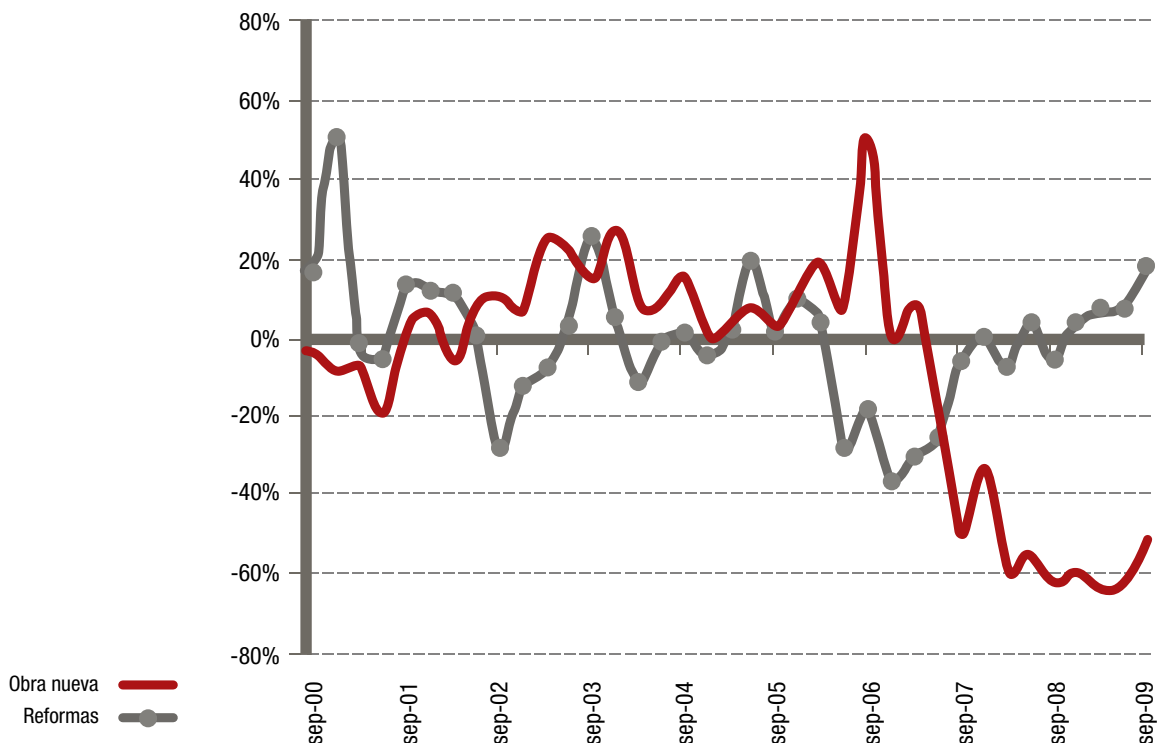
**22.6 Apuesta firme por la rehabilitación**

La rehabilitación es una actividad intensiva en mano de obra y con escaso impacto medioambiental. En este sentido, una estrategia deseable en materia de vivienda protegida es la de fomentar por vía presupuestaria y crediticia la rehabilitación del parque de viviendas a gran escala, tal y como apuesta el Consell en el Plan de vivienda 2009-2012. Esta estrategia a medio plazo contribuirá a mitigar las cifras de paro, puesto que la estructura productiva de los procesos de rehabilitación y construcción (empleos/inversión) es semejante. Pero además, no se inyectarán grandes cantidades de vivienda nueva en el mercado, con lo que se favorecerá su ajuste, que ya está siendo de por sí bastante dramático. De hecho, los últimos datos ya muestran el crecimiento de la rehabilitación, sustituyendo la inversión de nueva construcción.

Una eficaz política de vivienda encaminada a la rehabilitación favorecería la satisfacción de gran parte de la demanda no efectiva de compra y ayudaría a superar el ciclo negativo de producción actual. Por lo tanto, la ETCV recomienda que en los sucesivos planes de vivienda la rehabilitación suponga, como mínimo, el 40% del total de actuaciones.

**Visados para la construcción de obra nueva y rehabilitación en España**  
 (% suma móvil trimestral)

Fuente: Ministerio de Fomento y BBVA Research.



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Propuestas estratégicas

### 22.7 Áreas de rehabilitación en marcha

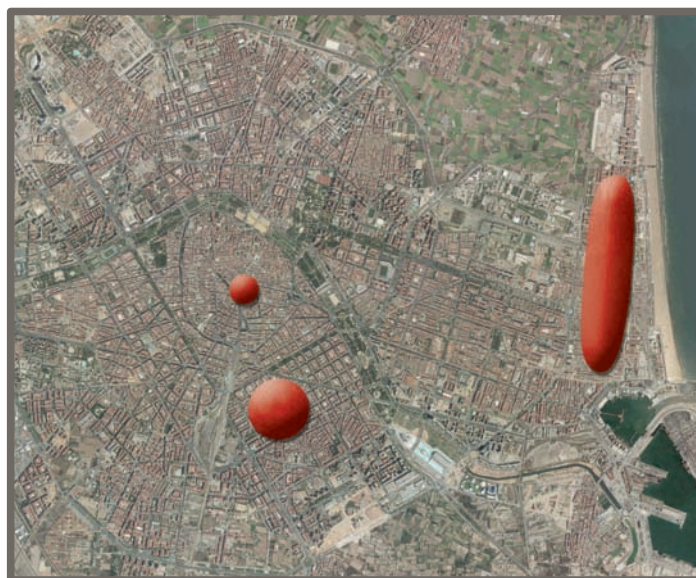
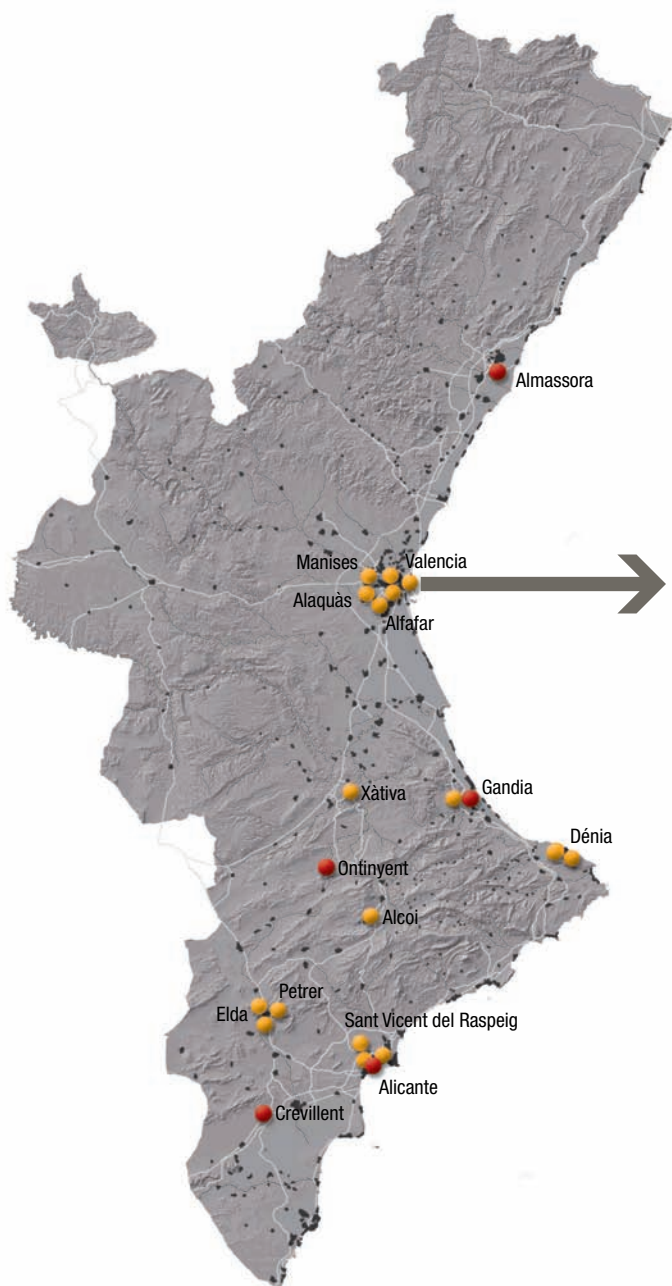
Esta apuesta por la rehabilitación de la Generalitat Valenciana se refleja en dos figuras de actuación en medio urbano que generan importantes repercusiones sobre el territorio:

- Las áreas de renovación urbana (ARU), declaradas por la Generalitat, son aquellas constituidas por barrios o conjuntos de edificios cuya recuperación integral requiere demoliciones y sustitución de edificios por agotamiento estructural de sus elementos constructivos básicos, y que requieren mejoras de urbanización o reurbanización y de accesibilidad de sus espacios públicos, así como procesos de realojo temporal. Las condiciones para su declaración son:
  - ▷ Un perímetro mínimo de 4 manzanas de edificios o más de 200 viviendas.
  - ▷ Antigüedad de más de 30 años de las viviendas objeto de actuación.
  - ▷ Viviendas del ARU por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación.
  - ▷ Agotamiento estructural de los elementos básicos de los edificios.
  - ▷ Al menos un 60% de la edificabilidad existente y resultante deberá ser residencial.
  - ▷ Al menos el 50% de las viviendas se destinarán a viviendas de protección pública.
  
- Las áreas de rehabilitación integral (ARI) son una figura de gestión convenida entre el Ministerio y la Generalitat, creada a fin de promover la recuperación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, mediante la intervención tanto en sus edificios como en sus espacios públicos. Mediante un convenio del Ministerio, la Generalitat y los ayuntamientos, estas áreas reciben financiación para:
  - ▷ Obras de mejora de elementos comunes de edificios.
  - ▷ Obras de mejora de las viviendas.
  - ▷ Urbanización y reurbanización de edificios públicos, mejora de accesibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables.

El perímetro declarado ARI será de un mínimo de 200 viviendas, los centros históricos deberán contar con un plan especial de protección y los municipios rurales deberán tener menos de 5.000 habitantes. Las viviendas rehabilitadas se dedicarán al domicilio habitual de los propietarios o al arrendamiento.

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas

**Figuras de rehabilitación en la Comunitat Valenciana**



Áreas de renovación urbana (ARU) ●  
Áreas de rehabilitación integral (ARI) ●

## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

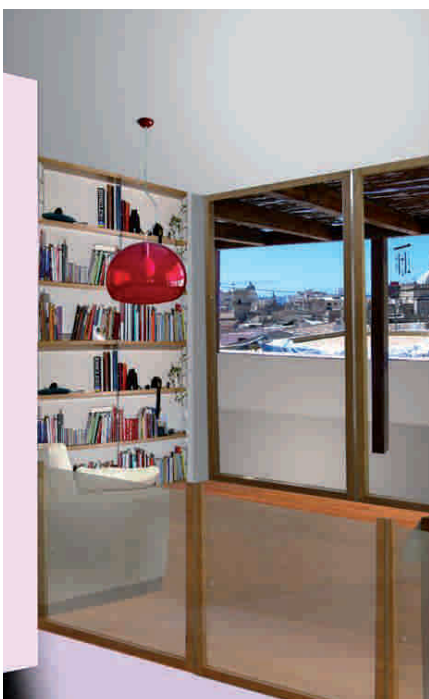
Propuestas estratégicas

### 22.8 Diseños flexibles de tamaño y distribución de la vivienda adaptados a las nuevas formas de estructura familiar y social

Todos los datos y estudios sociodemográficos disponibles coinciden en la profundidad de los cambios que han tenido lugar en las últimas décadas en la estructura familiar y microsocial. Ante la magnitud de dichos cambios se ha conservado una inercia excesivamente decantada del modelo de vivienda de protección pública de 90 m<sup>2</sup> útiles, superficie y modelo que no se adaptan a las necesidades específicas de familias numerosas, inmigrantes, divorciados, jóvenes, dependientes, familias monoparentales, etc., colectivos que no encuentran viviendas adecuadas a sus requerimientos.

Dada la gran diversidad y complejidad de las nuevas estructuras familiares, los estudios de demanda de vivienda que incorporen estos aspectos cualitativos de tamaño y estructura interior de la vivienda resultan imprescindibles para definir todos los nuevos tipos de vivienda necesarios.

Las encuestas de preferencia, tanto en el primer acceso a la vivienda como en los cambios, muestran una cada vez mayor variedad de opciones en cuanto a tamaño, y una distribución que favorece el espacio de ocio y estudio. Cabe destacar que la vivienda de pequeña superficie y los espacios diáfanos que parecen más paradigmáticos en los tiempos actuales no alcanzan grandes demandas en el deseo de los encuestados, por lo que estas tipologías se deben definir en su justa medida. No obstante, las encuestas de viviendas, por la propia naturaleza del bien y por una tradición cultural muy arraigada, reflejan siempre una realidad percibida diferente de lo que se podrían considerar necesidades reales y objetivas de los encuestados.



**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
 Propuestas estratégicas

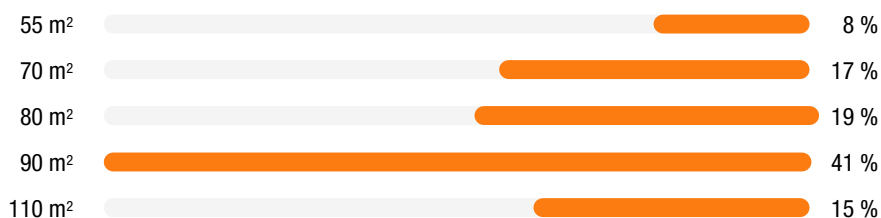
**Estructura de las nuevas demandas de vivienda con algún tipo de protección pública**

Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. INE y elaboración propia.

	Ratio habitantes por vivienda	% vivienda protegida	Metros cuadrados	Número de habitaciones
Tipo familia nuclear	3,4	41	90	3-4
Tipo familia numerosa	4,8	15	110	4-6
Tipo pareja	2	13	70	1-2
Tipo unipersonal	1	8	55	1
Tipo monoparental	2,3	19	80	2-3
Tipo tercera edad	1,6	4	70	2

**Superficie de las viviendas según demanda (% del total)**

Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. INE y elaboración propia.



Intervención público-privada en Alicante



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22. 9 Viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad**

Las propuestas sobre viviendas con algún tipo de protección deben contribuir a los objetivos ambientales y paisajísticos de la ETCV. Las viviendas protegidas tienen que ser eficientes en el uso de recursos básicos como suelo, agua y energía, y reducir al máximo las emisiones de gases de efecto invernadero.

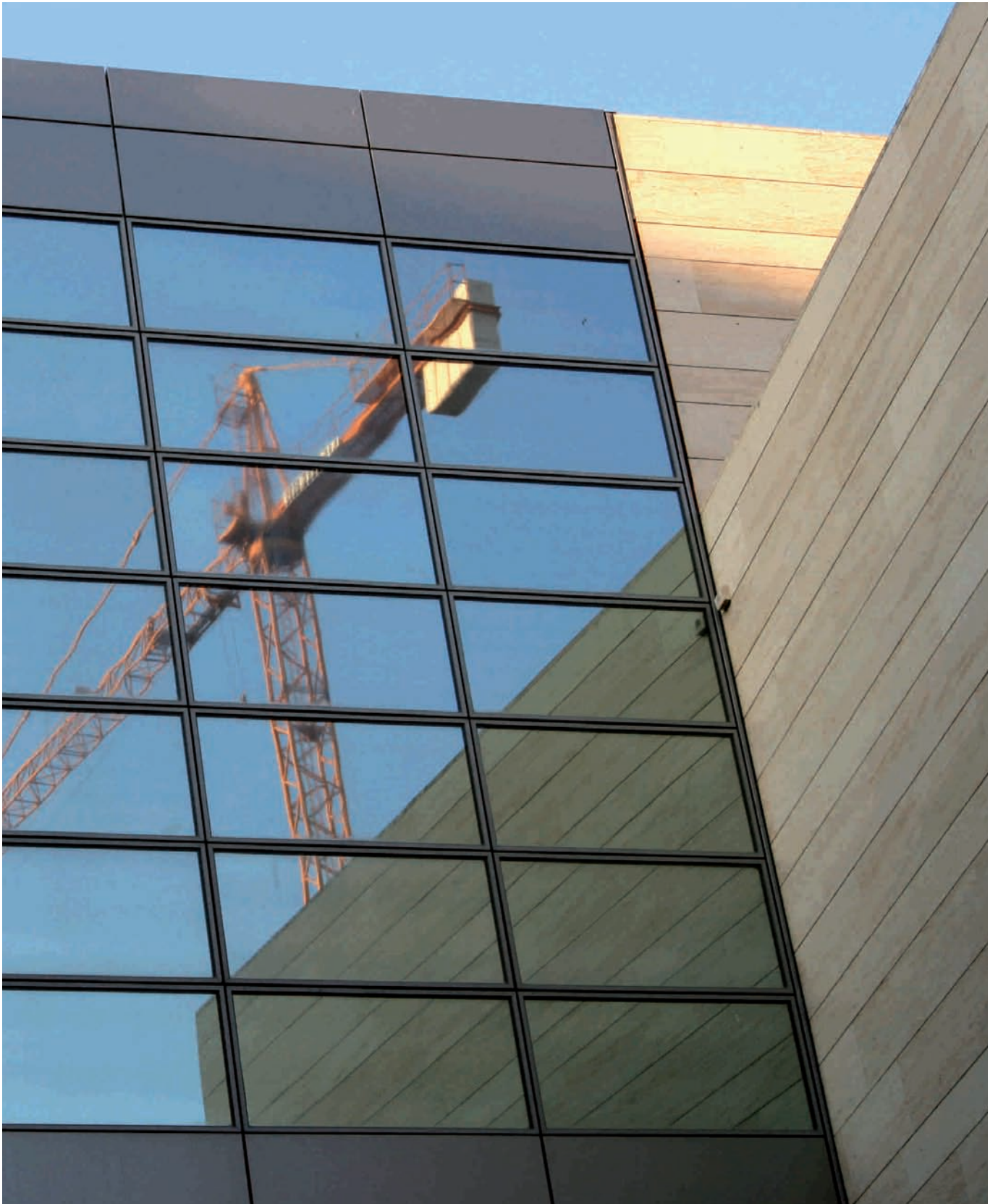
Es prioritaria la conexión de estas viviendas con las energías renovables. El modelo energético descentralizado es una apuesta de futuro. Probablemente, la energía solar es la más fácilmente combinable con una política de vivienda sostenible, dada su adaptabilidad a espacios tales como los tejados y las terrazas de los edificios. Esta política requiere acuerdos con los proveedores y contribuiría a crear empleos en el sector de la energía renovable. Para ello, medidas como las deducciones por obras de eficiencia energética en la rehabilitación o la aplicación de un tipo reducido de IVA a las obras que favorezcan la eficiencia en el consumo de recursos son fundamentales para alcanzar objetivos de sostenibilidad.

Otro gran objetivo es el uso racional del recurso suelo que exige reducir al máximo posible los desarrollos dispersos de baja densidad que hacen inviable el transporte público, limitan las dinámicas de vecindad generadoras de capital social en el territorio y tienen costes de urbanización muy elevados. Por lo tanto, no es recomendable construir viviendas protegidas con densidades inferiores a las 25 viviendas por hectárea. Tampoco las densidades excesivamente elevadas favorecen los procesos de inclusión social, por lo que las densidades recomendadas para este tipo de viviendas, en las nuevas construcciones, estarían en torno de las 60-75 viviendas por hectárea.

El aprovechamiento del patrimonio edificado también es una recomendación que favorece el menor consumo de suelo. Por una parte, la ya mencionada apuesta por la rehabilitación, apoyada por una gran demanda, contribuye a este objetivo. Otro frente de actuación, en casos concretos, podría ser la activación del parque de viviendas no principales, que es aproximadamente del 38%, aunque es evidente que el número de viviendas secundarias y vacías que realmente se podrían activar no es tan elevado como pudiera parecer a priori. Estas acciones podrían tener cierto éxito en zonas próximas a las grandes áreas metropolitanas o en ciudades como Gandía, Cullera, Benicarló-Vinaròs-Peníscola, etc.

Por último, desde el punto de vista del paisaje urbano, se debe respetar el patrimonio existente cuando tiene valor histórico-cultural o si las tramas urbanas y las dinámicas sociales están muy arraigadas en él, favoreciendo la sociabilidad y la supervivencia de las pequeñas empresas de estos barrios. Es también conveniente el mantenimiento de aquellos hitos urbanos que, aun no teniendo valor patrimonial, constituyen referentes para sus habitantes. En definitiva, es recomendable la aplicación de las directrices europeas sobre el paisaje urbano.

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas



## **Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**

Propuestas estratégicas

### **22. 10 La política de vivienda dinamizadora de la innovación en el territorio**

El importante peso de la edificación en la Comunitat Valenciana tiene que aprovecharse para hacer de esta actividad un elemento de dinamización de los procesos de innovación y desarrollo. Pasar de un sector tradicional, de baja productividad, a desarrollar cambios tecnológicos de gran alcance, y diferenciales, en torno a esta actividad es un objetivo deseable en el que la Administración y el sector privado deben alcanzar una cooperación eficaz y con visión a largo plazo.

La Comunitat Valenciana cuenta con grandes argumentos para desarrollar un *cluster* de innovación en torno al sector. Los nuevos materiales, los prefabricados, la domótica, la vivienda como productora de energía (eólica y solar), la integración del componente artístico y el diseño en la vivienda, el audiovisual y los edificios inteligentes, etc., constituyen líneas de trabajo que hay que profundizar para desarrollar procesos creativos en la construcción que cuentan con una gran aceptación en los mercados de los países más avanzados.

En la Comunitat Valenciana existe una amplia red de institutos de investigación que deben facilitar esta transformación: el AIDICO actúa como instrumento de dinamización técnica-tecnológica-formativa, mientras el IMPIVA lo debería ser para la dinamización empresarial. Además, la Universidad Politécnica de Valencia, al margen de su capacidad para la incorporación de los nuevos conocimientos técnicos en materia de nuevos materiales, tiene como uno de sus activos diferenciales los estudios de Bellas Artes, la Escuela de Diseño, etc. Debe participar en el proceso innovador junto con las universidades de la provincia de Alicante, que deben actuar como laboratorio para generar efectos demostrativos de largo alcance.

Pero el conjunto de este proceso innovador no será posible sin la colaboración de un sector empresarial que, en esta coyuntura adversa, necesita nuevos nichos de mercado donde rentabilizar sus inversiones, cada vez más decantadas hacia el exterior. Sin perjuicio de esta internacionalización de la actividad empresarial, que es buena y deseable, sería recomendable una mayor implicación a largo plazo en este tipo de proyectos innovadores que, sin ninguna duda, producirán efectos de arrastre muy importantes para el conjunto de la economía y contribuirán a crear una estructura económica más compleja y resistente ante futuras crisis.

**Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda**  
Propuestas estratégicas



## Objetivo 22 Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda

Propuestas estratégicas

### 22. 11 Fomento del alquiler y de fórmulas de tenencia más flexibles

Las viviendas económicas y sociales apuntan hacia una sociedad con una mayor movilidad a lo largo de la vida laboral. Esta realidad requiere sistemas de tenencia de vivienda mucho más flexibles, donde el peso de la propiedad, muy arraigada en la cultura mediterránea, ocupe un porcentaje menor que el actual.

Como se está viendo en la crisis económica actual, la tenencia de la vivienda en propiedad y la dificultad de su venta pueden estar retrasando decisiones racionales de mejora de la situación económica para ciertos colectivos, especialmente los más jóvenes y mejor formados. Paralelamente, la no disposición de un amplio parque de viviendas en alquiler es un freno para la llegada de profesionales procedentes de otros territorios.

Por lo tanto, el fomento de fórmulas flexibles de tenencia de vivienda es una política prioritaria en los territorios dinámicos, tanto en vivienda protegida como en libre. De hecho, en países como Estados Unidos, tras un periodo de ascenso del peso de la propiedad, se ha producido, desde el año 2002, un punto de inflexión a favor del alquiler y de otras fórmulas flexibles, que pueden marcar la tendencia en otros países desarrollados.

### Viviendas en propiedad en Estados Unidos (% del total)

Fuente: U.S. Census Bureau.







**ESTRATEGIA TERRITORIAL**  
COMUNITAT VALENCIANA

