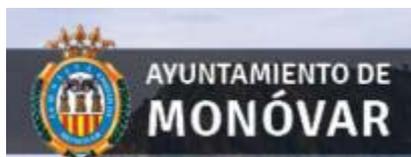
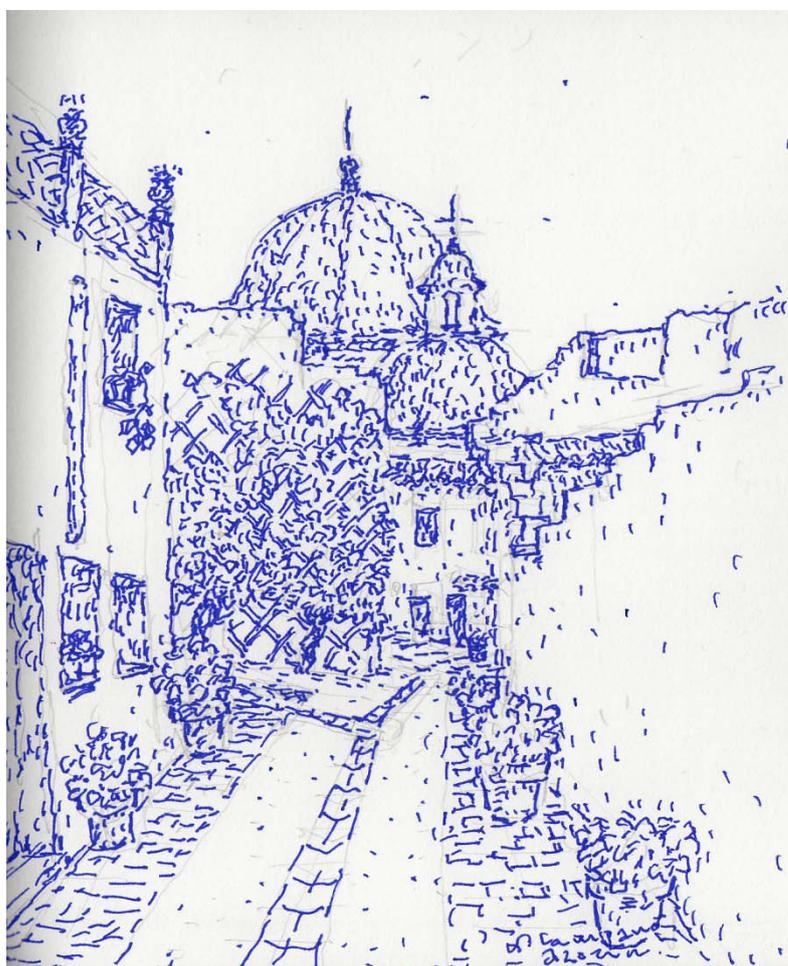


**Plan General de Monóvar**

**ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA**



Ayuntamiento de Monóvar



**PLAN GENERAL DE MONÓVAR (ALICANTE)**

**ENERO 2019**

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

<b>1. OBJETIVO DEL ESTUDIO</b>	<b>5</b>
<b>2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN</b>	<b>5</b>
2.1. ESTRUCTURA POBLACIONAL .....	5
2.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.....	6
2.3. PROYECCIÓN POBLACIONAL.....	7
2.4. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN .....	8
<b>3. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y RELACIÓN CON LA POBLACIÓN</b>	<b>10</b>
<b>4. VIVIENDA PROTEGIDA EN MONOVAR</b>	<b>12</b>
4.1. ENCUESTA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	12
4.2. ESTADÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN MONOVAR .....	13
<b>5. NUEVAS VIVIENDAS</b>	<b>16</b>
5.1. ESTIMACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS.....	16
5.2. VIVIENDAS Y POBLACIÓN SEGÚN EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO .....	17
5.2.1. VIVIENDAS .....	17
5.2.2. POBLACION VINCULADA AL TOTAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PREVISTO.....	18
5.2.3. CONCLUSIONES. SECUENCIA PREVISTA DE DESARROLLO DEL PGE.....	18
<b>6. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>18</b>
6.1. CÁLCULO DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	18
6.2. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS .....	21
6.3. RESERVA DE EDIFICABILIDAD ESTIMADA PARA VIVIENDA PROTEGIDA .....	21
<b>7. POTENCIAL DEL PLAN EN RESPUESTA A LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD ESTIMADA PARA VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>21</b>
7.1. RESERVA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA .....	21
7.2. RESERVAS DE EDIFICABILIDAD PROTEGIDA EN ZONAS DE NUEVO DESARROLLO .....	22
7.3. EDIFICABILIDAD POTENCIAL DEL PLAN CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA.....	22
<b>8. CONCLUSIONES</b>	<b>22</b>

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

## 1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El objetivo del presente estudio es justificar y detallar la estimación del volumen de viviendas necesario a que debe dar respuesta el Plan General Estructural, de acuerdo con las previsiones de dinámica demográfica que se establecen en el horizonte del Plan General Estructural.

En primer lugar se analizará la realidad del municipio en cuanto a los aspectos particulares de población y vivienda, de forma que, considerando la especificidad del municipio se pueda establecer una adecuada previsión de nuevas viviendas.

En un segundo lugar se estimarán las reservas viviendas de protección pública que, en su caso, se deberán procurar en el modelo territorial a fin de dar una adecuada justificación del cumplimiento de la legislación vigente.

## 2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

### 2.1. ESTRUCTURA POBLACIONAL

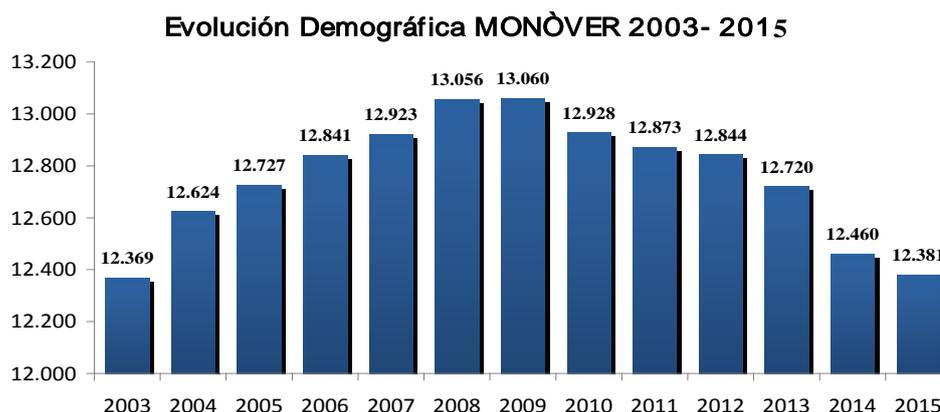
Monóvar tiene una población de 12.272 habitantes (INE 2016), cifra que se divide aproximadamente en la misma proporción de hombres y mujeres.

	Hombres	Mujeres
	2016	2016
<b>Monóvar/Monòver</b>	6.122	6.150

Entre las principales características demográficas del municipio de Monòver, es preciso señalar que tiene una superficie de 152,4 km<sup>2</sup>, cuenta con una población de 12.272 habitantes a fecha de 1 de enero de 2016, último dato oficial ofrecido por el INE. Por tanto, posee una densidad de población de 81,29 habitantes por km<sup>2</sup>. La población se concentra mayoritariamente en el núcleo urbano de Monòver (93,7%), aunque también se localizan cuatro pedanías, algunas con diversos núcleos, como son Les Cases del Senyor, Xinorlet, La Romaneta (Cases de Sanchís, La Romaneta) y El Fondó ( Les Canyades de Don Ciro, Les Casetes de Joan Blanco, El Derramador, El Fondó, El Manyar).

La evolución de la población en Monòver a lo largo de aproximadamente la última década puede verse en la siguiente gráfica:

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA



*Fuente: Explotación estadística del censo según el Instituto Nacional de Estadística de España. Población por sexo, municipios y nacionalidad. Elaboración propia.*

## 2.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

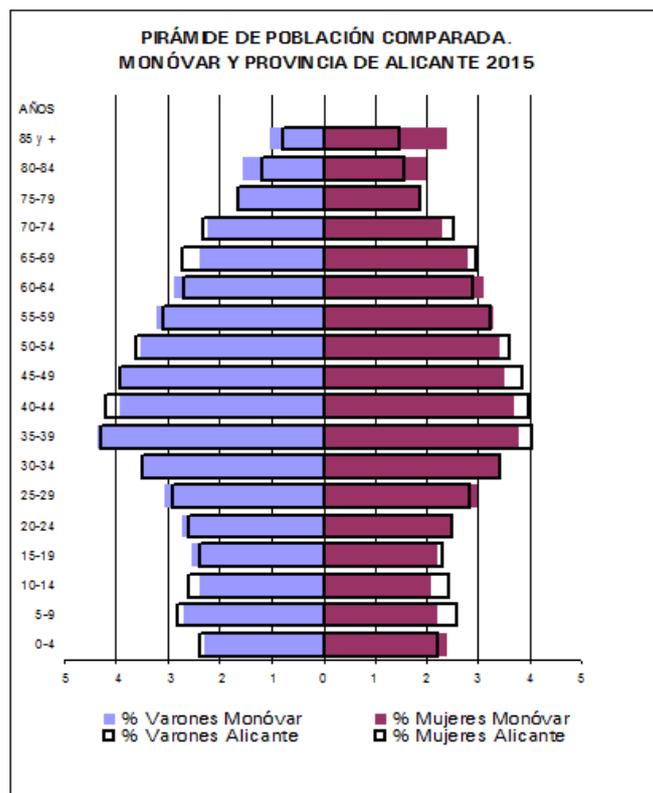
En Monóver la evolución la población absoluta a partir del análisis de los anteriores datos demográficos muestra un carácter irregular: Hubo un crecimiento de población desde el inicio de la década hasta el año 2009. A partir de ese año se han registrado pérdidas demográficas como se ve en la gráfica.

La llegada de inmigrantes europeos y sobretudo de Latinoamérica, son la explicación al crecimiento demográfico hasta el año 2009, por el contrario, con la crisis económica muchos inmigrantes que llegaron a Monóver en busca de oportunidades, están regresando a su país de origen, y es por ello que Monóver está perdiendo población progresivamente, año tras año. Además, es importante decir, la tendencia general que hay en el territorio español, donde las defunciones son mayores que los nacimientos, y con ello, el crecimiento vegetativo es negativo.

La pirámide poblacional de Monóver presenta una morfología regresiva, es decir, de base más estrecha que los escalones centrales. Este tipo de pirámides demográficas son sintomáticas de áreas con muy baja tasa de natalidad que presupone una mayor tendencia al envejecimiento de la población en un futuro e incluso pérdida de población si no se mantiene los flujos migratorios positivos. Refleja altas tasas de dependencia y vejez.

Tomando como referencia la pirámide poblacional de la provincia de Alicante 2015, para el caso de Monóver, se observan porcentajes de población envejecida muy parejos, bajas tasas de natalidad y altas tasas de mortalidad que conllevan como bien se ha dicho anteriormente, a un crecimiento vegetativo negativo, unido a un envejecimiento bastante acusado.

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA




---

<b>Hombres Monóvar</b>	6.170	49,85%	<b>Mujeres Monóvar</b>	6.211	50,15%
------------------------	-------	--------	------------------------	-------	--------

---

<b>Hombres Prov. Alicante</b>	920.920	49,65%	<b>Mujeres Prov. Alicante</b>	934.124	50,35%
-------------------------------	---------	--------	-------------------------------	---------	--------

---

### 2.3. PROYECCIÓN POBLACIONAL

Proyecciones de Población, 2016-2031.		
Población		
	2016	2021
<b>Monóvar / Monóvar</b>	<b>Ambos sexos</b>	<b>Ambos sexos</b>
	<b>Total</b>	<b>Total</b>
	12.430	12.202

Fuente: Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

Si se tomasen en consideración las proyecciones poblacionales de la comarca publicadas por el INE, y dado que la evolución poblacional de Monovar se encuentra en un punto de crecimiento negativo, el crecimiento podría resultar negativo.

Si tenemos en cuenta la comarca en la que se encuentra, el Vinalopo Medio

<b>Proyecciones de Población, 2016-2031. Población</b>		
	<b>2016</b>	<b>2021</b>
<b>El Vinalopó</b>	<b>Ambos sexos</b>	<b>Ambos sexos</b>
<b>Mitjà / El Vinalopó</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
<b>Medio</b>	169.387	167.291

Sin embargo, dado que se están realizando las previsiones de crecimiento poblacional para el Plan General municipal, es necesario tomar en consideración las previsiones de la ETCV que establece, con carácter orientativo, unas tasas de crecimiento por comarca, descritas en el Objetivo 23 de dicha estrategia. Estas tasas deberán ser tenidas en cuenta por los municipios en las revisiones y modificaciones de sus planeamientos urbanísticos. Por tanto, teniendo en cuenta los datos recogidos en el Objetivo 23 de la ETCV, la tasa de crecimiento anual acumulativo correspondiente a la comarca del Vinalopó Medio se concreta en el 1,15 % anual acumulativo.

Así, conforme a los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la población residente en Monovar ascendería a un total de aproximadamente 15.600 habitantes (año 2037), en un escenario que, si bien está ajustado a las previsiones de la ETCV puede ser considerado optimista.

El Plan General considera un escenario de 20.247 habitantes, considerando que se desarrollase todo el suelo previsto, aun cuando, previsiblemente, la evolución de la población será más moderada. Si tenemos en cuenta el porcentaje actual de viviendas vacías ( 18% ) , la población real sería de 15.704.

## **2.4. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN**

El análisis de la distribución de la población por grupos de edad permitirá un mejor conocimiento de la realidad y de las tendencias futuras del crecimiento vegetativo en el

## ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

municipio. En los siguientes cuadros, se puede constatar, que Monòver supera a la media de la provincia y de la comunidad autónoma en los índices de dependencia, envejecimiento de la población, longevidad y tendencia, mientras que esta a la par en la dependencia juvenil, maternidad y en el reemplazo generacional.

ÍNDICES	MONÒVER	PROVINCIA	COMUNIDAD
	<i>A fecha 01 enero 2015</i>		
<b>DEPENDENCIA</b>	52,4%	44,4%	50,4%
<b>DEPENDENCIA JUVENIL</b>	21,5%	22,7%	22,8%
<b>DEPENDENCIA ANCIANA</b>	30,8%	29%	27,6%
<b>ENVEJECIMIENTO</b>	143,2%	127,6%	121,1%
<b>LONGEVIDAD</b>	52,2%	45%	47%
<b>MATERNIDAD</b>	21,21%	19,9%	20,3%
<b>TENDENCIA</b>	96,7%	4,9%	86,4%
<b>RENOVACIÓN POBL. ACTIVA</b>	90,9%	9,8%	90%

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Explotación estadística del padrón según el Instituto Nacional de Estadística de España. Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales).*

En relación con la distribución espacial de la población, según datos oficiales del padrón, la población de la ciudad de Monovar está concretada fundamentalmente en el núcleo principal, el 93% , aunque el extenso municipio de Monóvar cuenta con numerosas pedanías. Todas ellas son pequeños núcleos de población que se encuentran en diferentes puntos del entorno rural, y que crecieron tiempo atrás en torno a alguna parroquia, alguna masía o fincas dedicadas a la agricultura. La población que vive en ellas es escasa, casi siempre de la tercera edad. No obstante muchas casas están siendo reformadas como segunda residencia. Las pedanías oficiales, es decir, las que cuentan con un Alcalde Pedáneo, son 5

- Casas del Señor: Se encuentra al oeste del municipio, al pie del Monte Coto. Cuenta con 253 habitantes.
- Chinorlet : Se encuentra al oeste del municipio, junto a la carretera CV-83. Cuenta con 197 habitantes.
- Cañadas de Don Ciro: Se encuentra en el extremo norte del municipio, al pie de la Sierra de Salinas. Tiene 37 habitantes.
-

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

- Hondón-Mañán : Pese a que son dos aldeas diferenciadas, comparten alcalde pedáneo. Tienen censados 232 habitantes
- La Romaneta : Se encuentra al sur del municipio, junto a la Sierra del Reclot. Tiene 190 habitantes.
- Existen otros núcleos más pequeños sin rango de pedanía, tales como Casas de Juan Blanco, Derramador, Zafra, Chinorla, Peñetes o La Solaneta.

### 3. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y RELACIÓN CON LA POBLACIÓN

Los datos oficiales de que se dispone para evaluar la situación del parque de vivienda en el Término Municipal de Monovar son los correspondientes al Censo de Población y Vivienda del año 2011 elaborados por el Instituto Nacional de Estadística.

viviendas principales	4750
viviendas secundarias	780
viviendas vacías	1235
total	6765

Como se puede apreciar en la tabla, aproximadamente casi la tercera parte (70.21%) de las viviendas existentes en el TM de Monovar son viviendas principales, es decir, hogares.

Destaca, también, que la suma de las viviendas vacías de todo el TM de Monovar supone un 18% del parque de viviendas totales existentes.

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA



Distribución de la población INE

Continuando con el análisis de la situación del parque de viviendas, atendiendo igualmente a los datos de población del TM de Monovar y su correspondencia con el número de viviendas principales (hogares) nos permite estimar la densidad de habitantes/vivienda en las viviendas principales, lo que se muestra en la tabla siguiente.

viviendas principales	población	hab/viv
4750	12272	2,58

Ahora bien, si consideramos el total de población respecto del total de viviendas existentes en el TM de Monovar, los ratios referidos a habitantes/vivienda quedarían conforme se muestra en la siguiente tabla.

viviendas	población	hab/viv
6765	12272	1,81

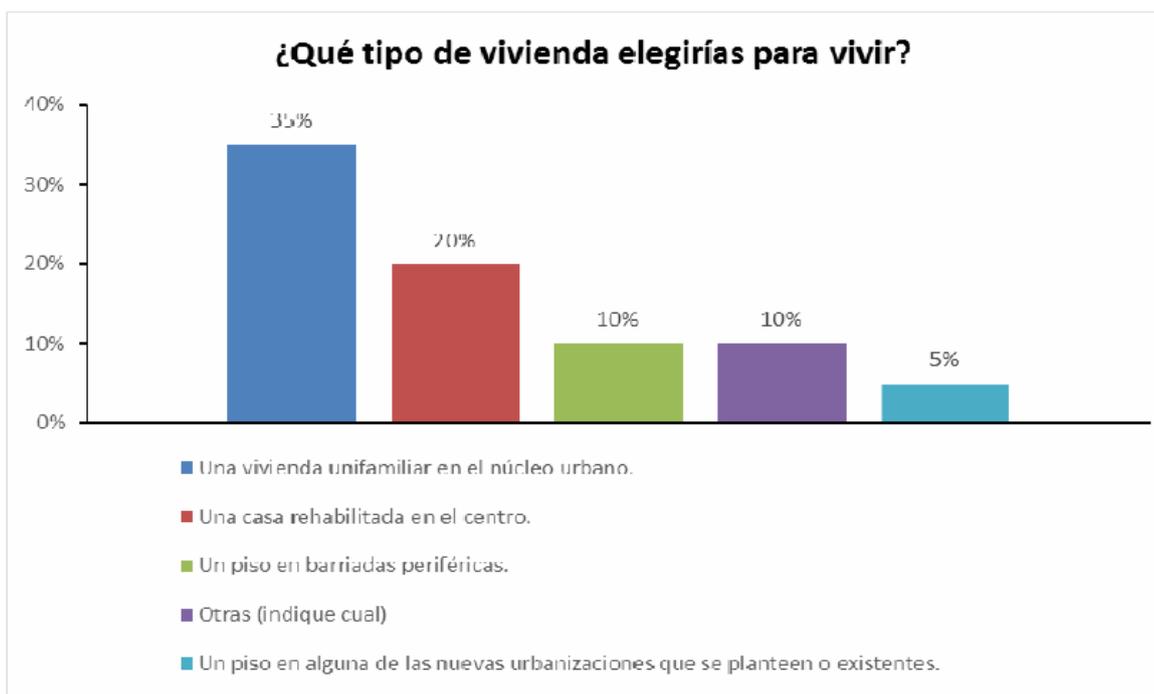
#### 4. VIVIENDA PROTEGIDA EN MONOVAR

##### 4.1. ENCUESTA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

En relación a la demanda de vivienda en el municipio, durante el período de participación pública correspondiente al estudio de paisaje también se realizaron encuestas relacionadas con diferentes aspectos relacionados con el modelo territorial del municipio. Entre otros aspectos se facilitaba la participación en relación a la demanda de viviendas.

Los resultados obtenidos en el referido período de participación resultaron ser los siguientes:

En el apartado 5, (pregunta número 30) la encuesta pretende conocer las nuevas demandas de tipo de vivienda, para preverlas en el nuevo Plan General. El 35% de los encuestados prefieren una vivienda unifamiliar en el núcleo urbano, y el 20% una casa rehabilitada en el centro.



Como se puede apreciar, la preferencia de la población encuestada respecto de la vivienda que satisfaría sus necesidades se centra, de forma muy significativa, en la vivienda unifamiliar en el núcleo urbano, si fuera posible, y si no rehabilitada, pero en el centro urbano.

#### **4.2. ESTADÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN MONOVAR**

Consultadas las bases de datos del Observatorio Valenciano de Vivienda – OVV- particularmente las bases referidas a las viviendas protegidas desglosadas por anualidades (desde el año 1992 hasta el 2012) se han obtenido las siguientes cifras:

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC
TOTAL_19	0	0	0	0	0	0
TOTAL_19	0	0	0	0	0	0
TOTAL_19	12	0	0	12	0	12
TOTAL_19	1	0	0	1	0	1
TOTAL_19	0	18	0	18	0	18
TOTAL_19	0	0	0	0	0	0
TOTAL_19	22	0	0	22	0	22
TOTAL_19	44	0	0	44	0	44
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
TOTAL_20	35	0	0	35	0	35
TOTAL_20	14	0	0	14	0	14
TOTAL_20	12	0	0	12	0	12
TOTAL_20	20	0	0	20	0	20
TOTAL_20	53	0	0	53	0	53
TOTAL_20	4	0	0	4	0	4
TOTAL_20	28	0	0	28	0	28
TOTAL_20	8	0	0	8	0	8
TOTAL_20	14	0	0	14	0	14
TOTAL_20	11	0	0	11	0	11
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0

## ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC	VPNC
TOTAL_19	60	0	60	60	0	60
TOTAL_19	1	0	1	1	0	1
TOTAL_19	26	0	26	0	0	0
TOTAL_19	37	0	37	35	0	35
TOTAL_19	30	0	30	58	0	58
TOTAL_19	8	0	8	8	0	8
TOTAL_19	0	0	0	0	0	0
TOTAL_19	31	0	31	31	0	31
TOTAL_20	8	0	8	4	0	4
TOTAL_20	22	0	22	26	0	26
TOTAL_20	73	0	73	25	0	25
TOTAL_20	6	0	6	54	0	54
TOTAL_20	32	0	32	24	0	24
TOTAL_20	18	0	18	20	0	20
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
TOTAL_20	28	0	28	28	0	28
TOTAL_20	104	0	104	87	0	87
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
TOTAL_20	3	0	3	3	0	3
TOTAL_20	0	0	0	0	0	0
						464

Como se aprecia, durante los 21 años de los que se disponen de datos referidos a las calificaciones provisionales y definitivas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, se tiene constancia de un total de 464 calificaciones provisionales que, finalmente, dieron como resultado un total de 296 calificaciones definitivas.

## ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

Si tenemos en cuenta la reserva existente de 83 viviendas en el sector Gran Monovar (10% edificabilidad residencial) y de 152 en el sector Zafarich (30% de edificabilidad residencial- viv) según planes parciales aprobados, con la modificación en Zafarich propuesta, la reserva actual es de 235.

No obstante lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la D:T Disposición transitoria primera de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana deberán prever la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Por lo que se entiende que la demanda futura de vivienda protegida quedará adecuadamente respondida con la oferta que, ajustándose a las determinaciones legales vigentes, el PGE de Nonovar contempla.

## 5. NUEVAS VIVIENDAS

### 5.1. ESTIMACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

Considerando las cifras de población, vivienda y ratios de habitantes/vivienda obtenidas en los apartados anteriores, la estimación de la necesidad de nuevas viviendas se deberá calcular atendiendo a las previsiones de máximo crecimiento demográfico previsto al horizonte de 20 años (en aplicación de los criterios de la ETCV) y teniendo en cuenta el ratio de hab/vivienda actual.

La estimación del número de viviendas necesarias para dar respuesta a la población estimada se ha calculado mediante la siguiente tabla:

ESTIMACION NUEVAS VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	RATIO ACTUAL	HAB
POBLACION HORIZONTE 2037 ETCV	7030		15600
POBLACION ACTUAL 2017	5530	2,22	12272
DIFERENCIA	1500		3328

Serian necesarias 1.500 nuevas viviendas

## 5.2. VIVIENDAS Y POBLACIÓN SEGÚN EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### 5.2.1. VIVIENDAS

Una vez obtenido el número estimado de viviendas necesarias para dar respuesta al incremento de población previsto en el PGE respecto del horizonte de 20 años, es necesario contrastarlo con el potencial de viviendas edificables en el TM de Monovar según el modelo territorial propuesto en el PGE.

Para ello se tendrán en consideración, por un lado, el análisis realizado respecto del potencial de viviendas vacantes en el actual suelo urbano del municipio así como las previsiones de nuevas viviendas de las áreas definidas como nuevos desarrollos (suelo urbanizable).

El desglose del potencial de viviendas a que da cabida el modelo territorial propuesto se expone en la siguiente tabla:

AMBITOS	ZONAS		VIVIENDAS	HAB
SUELO URBANO	ZUR-RES	SUELO URBANO EXISTENTE	6765	12272
		VIVIENDAS VACIAS		
	ZUR-RES	AMBITOS A CONSOLIDAR	1.137	2843
	ZUR-RES	ZUR-RE10 LA RETJOLA pendientes	95	236
	ZUR-RES	NUEVAS PEDANIAS	426	1066
SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA APROBADA	ZND-RES 1	ZAFARICH	509	1273
	ZND-RES 2	GRAN MONOVAR	620	1550
SUELO URBANIZABLE DE CRECIMIENTO	ZND-RES 3	CAMÍ DEL ESCORTXADOR	105	262
	ZND-RES 4	MONOVAR OESTE	234	584
	ZND-RES 5	EL FONDÓ	64	161
<b>TOTAL</b>			<b>9.955</b>	<b>20.247</b>

Se puede apreciar, según los datos mostrados, que el total de nuevas viviendas potenciales que prevé el Plan General Estructural se estima en un total de 3.190 viviendas, de las cuales hay que descontar el 18% de viviendas vacías por lo que la previsión real es de 2.616 viviendas, en caso de desarrollarse todo la previsión del plan, por lo que se considera satisfecho la necesidad de viviendas.

### 5.2.2. POBLACION VINCULADA AL TOTAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PREVISTO

Considerando ahora el parque total de viviendas a que daría lugar el modelo territorial propuesto, las cifras de población vinculada a las viviendas a que daría cabida el PGE sería de 20.247, considerando en este caso el ratio de 2.5 hab/viv, de acuerdo con el artículo 22.1 de la LOTUP y de 19.290 para ratio actual de 2,2hab/ viv., aplicando el coeficiente de viviendas vacías resultaría una población total de 16.573 hab. Similar a la previsión de la ETCV.

### 5.2.3. CONCLUSIONES. SECUENCIA PREVISTA DE DESARROLLO DEL PGE

Como se puede apreciar, atendiendo a los cálculos y justificaciones descritas en los apartados anteriores, las previsiones de crecimiento de población en el horizonte de 20 años quedarían suficientemente cubiertas atendiendo al parque de viviendas total calculado.

Por otro lado, si consideramos la secuencia de desarrollo prevista para el PGE, descrita en la memoria justificativa del mismo, teniendo en cuenta que el sector denominado SR5 solo se prevé su total edificación en el 30%, los escenarios considerados de desarrollo prevén la siguiente situación respecto de diferentes hitos temporales intermedios:

	4 años	10 años	20años	TOTALES	SR5 70%	SRGMONOV25%	total
TOTAL Nº HAB.	1.592	2.788	3.483	7.862	113	517,5	7.975
TOTAL Nº VIV	637	1.115	1.393	3.145	45	207	3.190

Como se puede apreciar, las previsiones de desarrollo del PGE según la secuencia lógica de desarrollo prevista sitúa el total de nuevas viviendas, en el horizonte de 20 años, en un total acumulado de 3.190 viviendas (suma de las estimaciones de viviendas a construir en los períodos 0-4 años, 5-10 años, 10-20 años).

## 6. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Una vez analizado que el PGE propuesto da una respuesta equilibrada a las necesidades de vivienda estimadas y que ésta es acorde con la realidad de la ocupación de las viviendas y la población futura estimada, se debe también estimar y fijar, en su caso, las reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública respecto de las previsiones del PGE.

### 6.1. CÁLCULO DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La estimación de la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública se ha realizado considerando la población estimada en el PGE para el horizonte de 20 años, es decir, para una población estimada total de 20.247 habitantes.

### 6.1.1. SISTEMA DE INDICADORES TERRITORIALES

Para el cálculo de la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública se seguirán las determinaciones establecidas en la ORDEN de 28 de julio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública. (DOCV núm. 5819 de 01.08.2008).

Cabe citar el artículo 2 – Determinación de los indicadores de demanda de vivienda con protección pública – de la referida Orden, en el que se indica, literalmente, lo siguiente:

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

*El ajuste de la demanda se determina a partir de la identificación de los grupos socioeconómicos susceptibles de ayudas, de conformidad con la metodología establecida en el mencionado estudio, atendiendo a las características de cada una de las áreas de estudio y sus peculiaridades.*

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

*3. A los efectos de la presente disposición y en aras a poder ajustar de forma concreta la expresión del número de viviendas de nueva construcción de protección pública, el Indicador Territorial de Demanda se expresa en términos de edificabilidad residencial.*

*El indicador de demanda de vivienda de protección pública (ITD) constituye la referencia para determinar las pertinentes reservas en la gestión urbanística del planeamiento de forma que partiendo de cada una de las áreas de estudio, se han establecido los indicadores correspondientes para cada uno de los municipios incluidos en ellas y que se relacionan en el Anexo.*

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

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

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

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

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

En el caso de Monovar, el municipio pertenece al área de estudio nº 7, y para esta área de estudio se establece un ITD (indicador territorial de demanda) de 1,867 m<sup>2</sup>t protegido por habitante.

Los datos de partida para el cálculo de la reserva de edificabilidad se detallan en la siguiente tabla:

ITD	1,87
P	12272
Ppt	20247
R	98514

### 6.1.2. REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Una vez obtenida la reserva de edificabilidad a considerar en el proceso de planeamiento, cabe considerar el Objetivo 22.3 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, mediante el cual se indica que se propone alcanzar un porcentaje mínimo del 40% de rehabilitación en el conjunto de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Atendiendo a este criterio, la edificabilidad residencial vinculada a rehabilitación respecto del total de edificabilidad inicialmente prevista asciende aproximadamente a 395 viviendas, 39.406 m<sup>2</sup>c edificables

Porcentaje mínimo de rehabilitación **40%**

Edificabilidad residencial vinculada a rehabilitación 39.406 m<sup>2</sup>t protegido

Equivalencia en viviendas **395** viviendas

### 6.1.3. EDIFICABILIDAD A CONSIDERAR PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

A la vista de las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, la edificabilidad que, inicialmente, se debería considerar para el establecimiento de reservas vinculadas a viviendas de protección pública de nueva construcción resultaría ser de 59.109 m<sup>2</sup>t (es decir, el

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

60% de la **R** obtenida en el apartado 6.1.1 anterior), lo que correspondería a 592 viviendas.

## **6.2. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS**

De forma complementaria al cálculo realizado en los apartados anteriores, referido a los sistemas de indicadores territoriales, hay que considerar también que la misma Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana establece que los municipios gestionen parques de vivienda social o protegida en un porcentaje no inferior al 10% del total de viviendas principales del municipio.

Considerando el total de viviendas nuevas estimadas en el horizonte del desarrollo del modelo territorial propuesto, 3.190 viviendas, y estimando que el 70 % de estas viviendas serán viviendas principales (actualmente las viviendas principales suponen un 70% de las viviendas totales) el valor a considerar será de 2.233 viviendas.

Por tanto, la edificabilidad que debería considerarse para el cálculo de las reservas sería la siguiente:

Viviendas nuevas principales (horizonte PGE) 2.233 viviendas  
10% de las viviendas principales **224** viviendas  
Equivalencia en m<sup>2</sup>t 22.330 m<sup>2</sup>t protegido

## **6.3. RESERVA DE EDIFICABILIDAD ESTIMADA PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

A la vista de los datos obtenidos en los cálculos de los apartados 6.1 y 6.2 anteriores, la edificabilidad que se deberá considerar finalmente para establecer adecuadamente las reservas para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública deberá ser la mayor de las dos obtenidas, que es la correspondiente a los 59.109 m<sup>2</sup>t correspondientes al 60% de la reserva **R** inicial.

## **7. POTENCIAL DEL PLAN EN RESPUESTA A LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD ESTIMADA PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

En este apartado se analiza la capacidad del Plan General Estructural (parque de viviendas existentes, viviendas potencialmente edificables en el actual suelo urbano y viviendas asociadas a zonas de nuevo desarrollo) para dar una respuesta satisfactoria a las estimaciones de edificabilidad a reservar para viviendas protegidas de nueva construcción.

### **7.1. RESERVA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA**

En primer lugar se describen las reservas de suelo existentes en el municipio actualmente, que se han comentado anteriormente y que son de 83 viviendas en el sector Gran Monovar ( 10% edificabilidad residencial) y de 152 en el sector Zafarich ( 30% de edificabilidad

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

residencial-153 viv ) según planes parciales aprobados, con la modificación propuesta por el ayuntamiento en Zafarich, con lo que la reserva actual es de 236.

### **7.2. RESERVAS DE EDIFICABILIDAD PROTEGIDA EN ZONAS DE NUEVO DESARROLLO**

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

En este apartado se consideran los sectores de nuevo desarrollo que, previstos en el PGE, tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección. En las fichas correspondientes se establece la necesaria reserva del 30% de la edificabilidad residencial prevista supone equivalentes a 121 viviendas.

### **7.3. EDIFICABILIDAD POTENCIAL DEL PLAN CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA**

Considerando los cálculos de los apartados 7.1 y 7.2 anteriores, el PGE prevé una edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida que corresponde a un total aproximado de 356 viviendas. Esta cifra es inferior a la justificada como edificabilidad a destinar para vivienda protegida en el apartado 6.3 anterior, de 59.109 m<sup>2</sup>t correspondientes a 592 viviendas. Por lo que considerando los cálculos y justificaciones anteriores, quedaría por dar respuesta a un total de 246 viviendas, que se pueden cubrir con el 10% de las viviendas nuevas en las áreas de planeamiento diferido en suelo urbano de 69 viviendas, unidades de ejecución en suelo urbano con un total en suelo urbano de 96 viviendas de vivienda protegida - equivalente al 10%- y alguna promoción privada de VPP.

## **8. CONCLUSIONES**

A la vista de los cálculos y justificaciones aportados en los apartados anteriores, se considera que el PGE propuesto y el actual parque de viviendas dan una repuesta adecuada y equilibrada a las necesidades de nuevas viviendas y dentro de las mismas también a la necesaria reserva legal de vivienda de protección pública,.