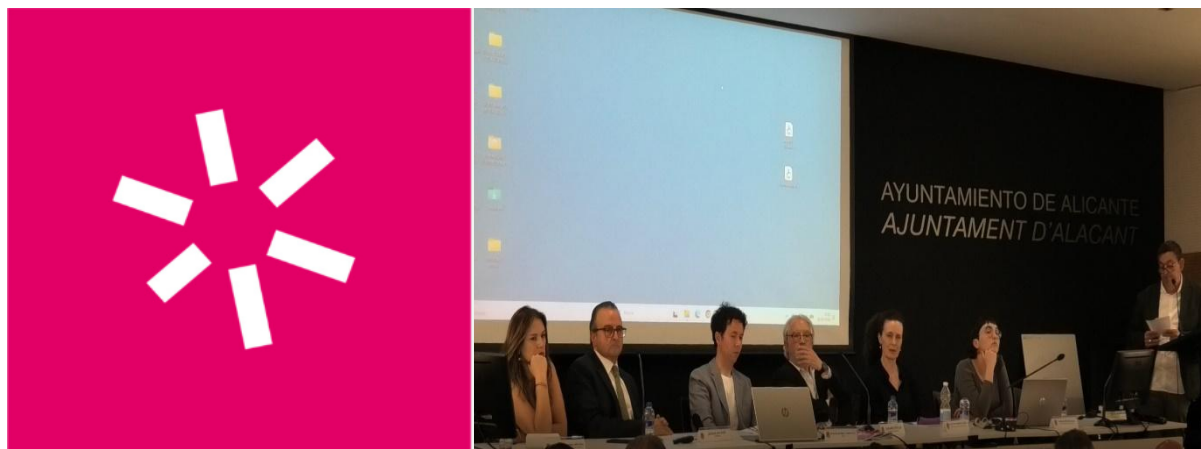


Resumen. Mesa diálogo 5:

Vivienda.



Esta quinta mesa, la penúltima del segundo proceso participativo del Plan General Estructural de Alicante, aborda la política de vivienda como uno de los principales retos de la ciudad. La sesión reúne a representantes de la administración autonómica, el ámbito académico, los movimientos vecinales y el sector promotor e inmobiliario.

Antonio Peral, Concejal de Urbanismo

Abre la sesión agradeciendo la presencia de todos los participantes e integrantes de la mesa. Destaca que el acceso a la vivienda es una de las principales preocupaciones de los alicantinos y que el Plan General Estructural tiene la obligación de garantizar una oferta suficiente y diversa. Explica que el Plan contempla actuaciones para impulsar más de cuarenta mil viviendas: unas veintidós mil en nuevos desarrollos, catorce mil derivadas de operaciones de regeneración urbana, cinco mil en actuaciones de redensificación sobre tejido consolidado, y mil trescientas viviendas dotacionales de alquiler asequible. Recuerda que las propuestas ciudadanas quedarán reflejadas en un documento de conclusiones y que el proceso participativo continúa con la mesa de actividad económica la semana siguiente. Facilita los canales de participación: el correo concejaliadeurbanismo@alicante.es y la web alicanteunplancontigo.es.

Leticia Martín, Directora General del Plan General

Presenta el marco estratégico de vivienda del Plan General Estructural con horizonte 2045-2050. Recuerda que la vivienda no puede entenderse como unidad aislada, sino como parte de un ecosistema urbano con competencias compartidas entre administraciones. Expone los datos de partida: trescientos sesenta y seis mil habitantes actuales, con proyecciones de cuatrocientos cuarenta mil en 2045 y cuatrocientos sesenta y seis mil en 2050. Señala que el setenta y dos por ciento de las viviendas son principales, que hay un déficit estructural de vivienda protegida y que existe una marcada segregación socio-espacial.

Desarrolla las ocho líneas estratégicas del plan:

1. Reorientación hacia la vivienda habitual y permanente, superando la orientación a la segunda residencia mediante mecanismos normativos y de diseño tipológico.
2. Generación de nuevo parque residencial estructurante a través de nuevos sectores de suelo urbanizable (veintidós mil trescientas viviendas) en forma de arco de crecimiento: Fondo Piqueres,

Guijarro-Villafranqueza, Las Lomas de Garbín, Vistahermosa-Juncaret, Vista Alegre y Alameda, El Ciprés y Pino Ruaya. Estos barrios se configuran con densidades medias-altas (cincuenta-sesenta viviendas por hectárea) y al menos el cuarenta por ciento de vivienda protegida.

3. Regeneración urbana y reutilización del parque existente, incluyendo rehabilitación, renovación edificatoria y activación de vacíos urbanos.

4. Sistema estable de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible, mediante diez parcelas dotacionales de titularidad municipal que generarán aproximadamente mil trescientas viviendas.

5. Sistema complementario de alojamientos vinculados a entornos universitarios y productivos, orientado a población vinculada no permanente.

6. Regulación de los procesos de terciarización y transformación del parque residencial hacia usos turísticos o temporales.

7. Incorporación de la perspectiva de género como criterio estructural de diseño residencial y urbano.

8. Marco regulatorio para nuevas formas de habitar (flex-living, co-living) en cualquier parcela con calificación residencial.

Francisco Martínez, Moderador, Arquitecto y Profesor de Urbanismo de la ETSA Valencia

Establece el marco general del debate recordando el carácter multiescalar del problema: intervienen el Estado, la Generalitat y el municipio. Distingue entre vivienda libre y vivienda protegida, y dentro de esta última, entre la promovida por el sector privado y la vivienda social pública. Pone el foco en la necesidad de mantener la calificación de protección de forma permanente, señalando que el modelo de desprotección periódica ha llevado a que millones de viviendas retornen al mercado libre. Aporta datos comparativos: Alicante cuenta con apenas dos coma veintinueve viviendas protegidas por cada mil habitantes frente al doce coma veinte del País Vasco o el ciento cuarenta de los Países Bajos. Presenta tres obras de referencia sobre políticas de vivienda y apunta que la media europea de parque público está en el cuarenta por ciento frente al tres coma tres por ciento español.

Estefanía Martínez, Directora General de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)

Valora positivamente el planteamiento del Plan General como punto de partida para abordar el problema de la vivienda. Explica que el déficit es el resultado de múltiples fallos simultáneos: normativo, financiero, de precios de materiales y de suelo. Detalla que el módulo de VPP estuvo durante años por debajo del coste de construcción, lo que desincentivó la promoción privada. Informa de que la Generalitat ha actualizado módulos y umbrales de ingresos (hasta cincuenta y cuatro mil seiscientos euros para unidades de convivencia), ha puesto en marcha colaboraciones público-privadas con cerca de seis mil viviendas licitadas en convenio con el Ayuntamiento de Alicante, y trabaja en simplificación administrativa y reducción de fiscalidad. Apunta que el parque social de la Generalitat en Alicante alcanza las mil setecientas veintisiete viviendas, con un treinta por ciento de ocupaciones ilegales. Alerta de que el compromiso del cuarenta por ciento de vivienda protegida en los nuevos sectores, aunque loable, implica riesgos de viabilidad económica que deben resolverse en los instrumentos de gestión. Subraya la importancia de adaptar tipologías a la demanda actual (hogares unipersonales, familias pequeñas) y de habilitar el planeamiento para recibir construcción industrializada.

Elia Gutiérrez, Catedrática de Composición Arquitectónica, Universidad de Alicante. Consejo Asesor de Vivienda del Ministerio

Propone un enfoque cualitativo del problema: la vivienda es bienestar (oikos) y a la vez bien de consumo (domus), y la tensión entre ambos conceptos está en el corazón de la crisis. Recuerda

los principios de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda: necesidad de intervenir los mercados, carácter multiescalar de las políticas y exigencia de que la vivienda sea digna, adecuada, accesible y eficiente. Valora que el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 presentado ese mismo día contempla el incremento del parque protegido, la rehabilitación, la emancipación juvenil y las zonas tensionadas, aspectos que también recoge el Plan General. Defiende la perspectiva de género como indicador de calidad: poner la vida cotidiana en el centro del diseño, repensar la distribución interior, la relación con la proximidad y la sensación de seguridad. Concluye felicitando al equipo redactor por abrazar estas dimensiones en el documento.

Elena Bronchalo, Representante del Sindicat de Barri de Carolines

Aporta la perspectiva de la realidad cotidiana que vive la población sin vivienda en propiedad. Señala que el sentido de permanencia es cada vez más difícil: desahucios visibles e invisibles, alquiler de habitaciones fuera del marco de la LAU, convivencia forzada con el propietario sin contrato. Duda de que la reserva de tipologías complementarias (residencias para estudiantes, trabajadores) reduzca la presión sobre el precio de la vivienda convencional, dado que quien controla un bien esencial puede fijar precios con independencia de la oferta alternativa. Cuestiona el impulso a construir más como solución por sí sola, recordando que durante el boom inmobiliario los precios subieron pese a la intensa construcción, y que España ya es el sexto país con más viviendas per cápita. Alerta sobre los efectos de la rehabilitación sin control: en barrios con interés para inversores, la mejora del parque puede derivar en desplazamiento de población vulnerable. Critica que el modelo de protección temporal perpetúa el problema al devolver viviendas al mercado libre cada quince o veinte años, y denuncia casos de viviendas de protección oficial adquiridas por fondos buitres. Pide atención a las adjudicaciones del parque público y a las familias con menores en situación de desahucio.

Jesualdo Ros, Representante de PROVIA, Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante

Aporta la perspectiva del mercado inmobiliario. Señala que el padrón de Alicante crece en torno a cinco mil ochocientas personas al año desde 2020, lo que implica una necesidad de unas tres mil viviendas anuales, muy por encima de las mil que se han producido de media. Para el horizonte 2040 estima un déficit acumulado de cuarenta mil viviendas, con apenas seis o siete mil unidades de suelo finalista disponible. Considera que el plan está bien dimensionado para 2040-2050 pero que Alicante necesita soluciones urgentes a corto plazo: desbloquear ámbitos paralizados, revisar densidades y anticipar la gestión de algunos sectores. Propone seis ideas: planificación en clave industrial para la vivienda fabricada en taller; reserva de suelo para un clúster de construcción industrializada; atención urgente a la red eléctrica de transporte, cuya insuficiencia puede paralizar cualquier desarrollo; flexibilidad normativa blindada frente a interpretaciones cambiantes; garantía de ejecutabilidad de los ámbitos, con posible figura del consorcio urbanístico; y colaboración público-privada real y continua, con instrumentos estables más allá de declaraciones de intenciones.

Carlos Muñoz Tomassetti, Representante de FECIA, Federación de Empresas de la Construcción de la Provincia de Alicante

Valora positivamente la transición hacia un modelo de residencia efectiva y el dimensionado del parque residencial propuesto. Señala que la construcción de las cuarenta y un mil seiscientas nuevas viviendas generará a su vez una demanda temporal de alojamiento para los trabajadores del sector que vendrán de fuera. Avala la construcción modular como solución para llegar a tiempo a la demanda, con ejemplos ya operativos en Alicante. Destaca el sector Fondo Piqueres como pieza de transición clave hacia el futuro parque de la laguna. Muestra interés por el alcance

de las actuaciones OTE1 (en la zona Siempre Viva) y ORE2 (entorno Plazamar-cantera), señalando que pueden convertirse en nuevos centros de actividad social. Valora la incorporación de la guía de género de la Generalitat y la extensión de la red tranviaria como elementos positivos del plan.

Gerardo Roger, Arquitecto Urbanista, experto en planeamiento y políticas de vivienda

Defiende la necesidad de homogeneizar el vocabulario: vivienda asequible no es sinónimo de vivienda cara pero algo más barata. Recuerda que dos tercios de los asalariados españoles ganan menos de dos mil quinientos euros al mes, lo que sitúa su capacidad de pago de alquiler entre trescientos y seiscientos euros. El mercado libre no puede atender esa demanda. La fórmula público-privada tampoco baja de mil, mil doscientos euros mensuales porque incorpora beneficio empresarial y coste financiero. La única vía para producir vivienda en alquiler entre trescientos y quinientos euros es la empresa pública con suelo cedido, financiación del ICO o BEI al tres por ciento y beneficio cero. Recuerda que en España el suelo para vivienda protegida se cede gratuitamente y urbanizado, algo que en Viena o Bélgica requeriría expropiación previa. Aporta que las viviendas dotacionales permiten actuar de inmediato con licencia directa en suelos de equipamiento, combinando el uso residencial con el equipamiento existente. Concluye que el plan tiene la estructura adecuada e insiste en que nunca debe descalificarse la vivienda protegida: el modelo de desprotección periódica ha sido el mayor error de la política de vivienda española.

Turno de preguntas y debate

Una vecina del PAU 5 pregunta por la parcela dotacional prevista para colegio e instituto. **Leticia Martín** aclara que las parcelas educativas regladas se mantienen; la reconversión afecta únicamente a parcelas de menor dimensión que no cumplen los requisitos para centros reglados, y que en ellas se combinarán usos residenciales y dotacionales. Se recuerda que la construcción del colegio es competencia de la Consellería de Educación, no del Ayuntamiento.

Una ciudadana pregunta sobre la transparencia en las adjudicaciones del parque público. **Estefanía Martínez** explica que la adjudicación se realiza mediante un programa informático con criterios de baremación reglamentados (hasta treinta puntos) y que el sesenta por ciento de las propuestas de valoración deben anularse porque la documentación acreditativa no corresponde a la situación declarada. **Elena Bronchalo** matiza que la dificultad radica en acreditar la vulnerabilidad cuando los procesos de desahucio están en curso o cuando la expulsión se produce de forma extrajudicial.

Se plantea la cuestión de las zonas de mercado residencial tensionado. **Estefanía Martínez** indica que su declaración es una decisión política del Consell y no entra en valoraciones al respecto.

Una ciudadana pregunta sobre posibles irregularidades en adjudicaciones de suelo (caso APD4 en Rabasa). **Estefanía Martínez** diferencia entre la venta de suelo público a promotor privado con precio tasado, que genera VPP no vivienda pública, y la adjudicación directa a personas vulnerables del parque social. **Gerardo Roger** añade que cualquier irregularidad contractual constituye un delito y que la administración debe reforzar los mecanismos de control, incluyendo la coordinación con notarías.

Se debate si las plusvalías generadas por los nuevos desarrollos pueden canalizarse hacia la regeneración de la ciudad consolidada. **Jesualdo Ros** advierte que todo coste adicional se repercute en el precio final de la vivienda. **Gerardo Roger** recuerda que la memoria de viabilidad económica es el instrumento que permite detectar beneficios excesivos y que la administración puede imponer cargas adicionales cuando el beneficio supera el mínimo legal (doce-trece por

ciento). **Un ciudadano** propone mecanismos de adscripción de suelos urbanos de regeneración a los nuevos sectores, que se valoran como alternativa a estudiar.