



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	1
2.- LEGISLACIÓN APLICABLE	1
2.1.- PREVISIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NUEVOS PLANES GENERALES	1
2.2.- INDICADORES TERRITORIALES DEMANDA	2
3.- CÁLCULO DE LA RESERVA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL DE ALZIRA.	2
3.1.- APLICACIÓN DE LOS INDICADORES TERRITORIALES DE DEMANDA EN EL PLAN GENERAL DE ALZIRA	3
4.- DETERMINACIONES Y UBICACIÓN DE LA RESERVA EN EL PLAN GENERAL	3

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta al objeto de determinar en el Plan General de Alzira la reserva necesaria de edificabilidad residencial con destino a vivienda sujeta a régimen de protección pública.

Una vez determinada la edificabilidad residencial necesaria la documentación del Plan General determinará aquellos sectores de suelo urbanizable de uso residencial y/o los ámbitos de suelo urbano (sectores a desarrollar mediante PRI o Unidades de Ejecución) en los que se materializará dicha reserva.

Para ello se incluirá en las Fichas de Planeamiento y Gestión la edificabilidad que debe destinarse a vivienda protegida y las condiciones para su implantación que se considere necesario establecer (tipología, ubicación preferente,..) En el caso de establecerla en ámbitos con ordenación pormenorizada deberá determinarse las parcelas en las que se establece la reserva.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

2.1.- PREVISIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NUEVOS PLANES GENERALES

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, ha implantado una oferta mínima de suelo para viviendas con protección pública con independencia de la efectiva demanda que exista.

No obstante el preámbulo de la citada ley dice que nada obsta a que dicha reserva pueda ser adaptada por la legislación de las autonomías en función de su modelo urbanístico “y de sus diversas necesidades”.

Y el artículo 10 de la ley dice:

“1.b. Destinar suelos adecuados y suficientes para usos productivos y uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que , al menos, permita establecer un precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social”

La legislación valenciana urbanística contiene un sistema basado en vincular la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda.

A tal fin la Generalitat aprobó el Decreto Ley 1/2008 de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo que en su artículo 7 determina:

"1. En los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los Instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia.

El planeamiento general de todos los municipios deberá adecuarse a las previsiones establecidas en los citados indicadores mediante una modificación del planeamiento, los cuales deberán ser aprobados por la Conselleria competente por razón de la materia."

Estableciendo de este modo la regulación de la reserva necesaria de vivienda protegida en el nuevo planeamiento general en la legislación urbanística autonómica por aplicación de la ley de suelo estatal.

2.2.- INDICADORES TERRITORIALES DEMANDA

La orden de 28 e julio de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública ha establecido dichos indicadores para todos los municipios de la Comunidad Valenciana, dotando así de contenido al artículo 7 del Decreto Ley 1/2008 de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

Así establece la reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública calculándose esta con arreglo a los siguientes criterios: (Artículo 4, punto 1).

En los casos en los que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times (P + 2P_{pt})$$

Siendo:

- R: Reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública.
- ITD: Indicador territorial de demanda.
- P: Población del municipio referida al último padrón actualizado.
- P_{pt}: Población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

3.- CÁLCULO DE LA RESERVA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL DE ALZIRA.

3.1.- APLICACIÓN DE LOS INDICADORES TERRITORIALES DE DEMANDA EN EL PLAN GENERAL DE ALZIRA

Según la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda de protección pública, Alzira pertenece al Área de Estudio 5, dentro

