

PLAN GENERAL

DE

GUADASSUAR

ESTUDIO SOBRE LA PREVISIÓN DE  
NECESIDADES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN  
PÚBLICA

AYUNTAMIENTO DE GUADASSUAR

ARQUITECTO  
JOSE LUIS BORGE CABREJAS  
Cdo N° 7514

ARQUITECTA  
ANA TOMAS ESTELLES  
Cdo N° 10474

# INDICE

1. ANTECEDENTES	2
2. INTRODUCCIÓN	2
3. NORMATIVA REFERENTE A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	2
3.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, RDL 2/2008 DE 20 DE JUNIO.	2
3.2. LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE	3
3.3. LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV), REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (ROGTU)	3
3.4. DECRETO LEY 1/2008, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO. MODIFICACIÓN DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV)	4
3.5. ORDEN DE 28 DE JULIO 2008 SOBRE STD.	5
4. EL ESTUDIO DEL MEDIO	6
4.1. SITUACIÓN.	6
4.2. LA CONFIGURACIÓN LOCAL.	7
4.3. LAS EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y DE CRECIMIENTO.	7
4.4. LICENCIAS CONCEDIDAS Y SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO	9
4.5. LICENCIAS DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	9
5. CALCULO DE RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA.	10
5.1. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	10
5.2. LOCALIZACIÓN DE LAS NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	10
5.3. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA.	10
6. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.	11

# MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES

El objetivo es elaborar un estudio o previsión sobre las necesidades de vivienda de protección social, en el término municipal de Guadassuar y su entorno con objeto de tomar las medidas oportunas y establecer los sistemas y la ordenación territorial que más se adecue a las circunstancias concretas en las que se encuentra enmarcada esta población.

Para el estudio se tendrá en cuenta el planeamiento vigente y en desarrollo y las expectativas de crecimiento del municipio, así como las intervenciones territoriales previstas.

## 2. INTRODUCCIÓN

Este informe, es un estudio que analiza las previsiones de necesidades reales del municipio en materia de vivienda protegida. Deberá incluirse en la memoria justificativa del plan general, junto con las fichas de planeamiento y gestión de suelo urbanizable residencial, la proporción de viviendas de este tipo que se hayan de materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable, conforme a lo previsto en la LUV.

## 3. NORMATIVA REFERENTE A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

### 3.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, RDL 2/2008 DE 20 DE JUNIO.

De acuerdo con el Texto Refundido de la ley del suelo, se ha optado por implantar una reserva mínima de suelo para viviendas con protección pública del 30% del suelo que se incluye en el proceso de transformación urbanística.

*Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.*

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

...

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para 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 su 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.

*Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.*

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

### 3.2. LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

*Artículo 9. Acceso a la vivienda.*

Las acciones de nueva urbanización incluirán medidas para satisfacer las demandas de viviendas de protección pública mediante la calificación y producción de suelo para su edificación.

A tal fin, los planes de acción territorial y los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública, en su ámbito de ordenación, a los efectos de establecer las reservas de suelo u otras medidas urbanísticas necesarias para dar respuesta a las necesidades derivadas de dicho estudio. Su contenido estará adaptado al grado de complejidad del mercado de la vivienda en el ámbito objeto del respectivo plan.

Las entidades locales deberán contribuir a la puesta en el mercado de viviendas de protección pública.

### 3.3. LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV), REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (ROGTU)

Gran parte de las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre) y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 19 de mayo) en referencia a las reservas mínimas de viviendas de protección pública han sido derogadas por la legislación anteriormente expuesta.

Como determinación vinculante, cabe indicar que de acuerdo con el art. 36 de la LUV . la citada Ley se establece como Ordenación Estructural la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino de protección pública para sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

Consecuentemente, toda modificación sustancial o global de la ordenación estructural, y con ello se entiende la modificación del citado porcentaje de vivienda pública, comportará de revisión del Plan.

Sin embargo, de acuerdo con el art. 38.d) de la LUV, podrán tramitarse Planes Parciales, como complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, siempre que se cumplan los siguientes cometidos:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- Vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Además, el ROGTU desarrolla más detalladamente, en su art. 182, las Funciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública.

Los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública podrán cumplir alguna de las siguientes funciones:

- a) Identificar las áreas y parcelas vinculadas a dicho régimen, con estimación del número de viviendas o porcentaje de las previstas.
- b) Precisar el régimen o regímenes de protección a que quedan sujetas.
- c) Definir las medidas para su conservación, estética y funcionalidad en caso de rehabilitaciones.
- d) Regular la composición y detalles constructivos y de jardinería en caso de operaciones de rehabilitación integral de un barrio o conjunto.
- e) Identificar el instrumento de planeamiento para su desarrollo, e incorporar las determinaciones propias de una ficha de planeamiento.

### **3.4. DECRETO LEY 1/2008, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO. MODIFICACIÓN DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV)**

El Decreto Ley 1/2008, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, modifica sustancialmente la Ley Urbanística Valenciana, especialmente en materia de vivienda de protección pública. Este Decreto Ley surge de la necesidad de adaptar la legislación autonómica valenciana a la ley estatal de Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo.

En el artículo 7 del DL 1/2008 se da una nueva redacción a la disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en referencia a la reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, de manera que se establece que:

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 Consellería 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 Consellería competente por razón de la materia.

2. No obstante, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes o con crecimiento urbano medio en los cinco años anteriores superior a diez viviendas por cada 1.000 habitantes y año, la reserva establecida en función de los indicadores territoriales de demanda en ningún caso podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

La citada reserva sólo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma.

3. En aquellos ámbitos o sectores que por su tipología, o por no estar destinados preferentemente a primera residencia, no se consideren aptos para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se podrá reducir la citada reserva de manera motivada y previa aprobación del Ayuntamiento y de la Generalitat y adopción del procedimiento señalado en el párrafo siguiente y sin que, en ningún caso, la reserva resultante sea menor que la edificabilidad correspondiente al porcentaje público de aprovechamiento que le corresponda a la administración.

Igualmente, los ámbitos o sectores de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial.

La parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y

debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso, deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio.

4. En actuaciones de especial relevancia que tengan un interés estratégico, sean de iniciativa pública o privada, podrá reducirse hasta un 15% la edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien deberá justificarse que a nivel municipal se cumple la reserva global de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

5. Los instrumentos de planeamiento que comporten una modificación de la ordenación estructural con aumento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General deberán establecer una reserva de vivienda protegida adicional respecto a dicho incremento, salvo que concurra la circunstancia prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del presente artículo.

En el caso de que la modificación previera la implantación de la reserva en sectores diferentes de los que constituye su objeto, deberá procederse al desarrollo previo o simultáneo del sector que alberga la reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

Los Planes de Reforma Interior en suelo urbano que comporten la delimitación de un sector no previsto en el planeamiento general y que no incrementen la edificabilidad residencial del ámbito no deberán establecer reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

6. En las fichas de planeamiento y gestión se contendrá, de manera justificada, la distribución concreta de los porcentajes en función del régimen de protección. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el setenta por ciento de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

Consecuentemente, se establecerá una reserva de vivienda de protección pública de acuerdo con los Indicadores Territoriales de Demanda, establecidos mediante orden aprobada por la Consellería Competente en la materia.

Además, en el presente DL 1/2008 se modifica el artículo 21.2 de la LUV, en referencia al aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo urbano, de modo que, en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán a la administración, ceder libres de cargas de urbanización, las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo de la actuación.

Además, se modifica igualmente el artículo 23. b) de la LUV, en referencia al aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable, de modo que se cederá gratuitamente las parcelas edificables correspondientes al 10% o porcentaje que legalmente corresponda del aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización.

En ambos casos, tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público del suelo.

Por último, este Decreto Ley contempla igualmente la posibilidad de delimitar áreas residenciales prioritarias, es decir, ámbitos delimitados para desarrollar actuaciones de interés general o utilidad pública o social, promovidas por la administración y con la colaboración de la iniciativa privada, todo ello con la finalidad de crear una amplia demanda de viviendas de protección pública, facilitando así el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, cumpliendo con uno de los objetivos de la nueva ley de Suelo (RDL 2/2008).

En estas áreas residenciales prioritarias el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será el que se fije en el planeamiento, sin que en ningún caso sea inferior al 50% en suelo urbanizable y al 30% en suelo urbano.

### **3.5. ORDEN DE 28 DE JULIO 2008 SOBRE STD.**

La orden 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, determina la cuantificación de la demanda de vivienda de protección pública, en función del análisis de dicho

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

mercado, de acuerdo con la oferta de suelo y edificación existentes para la vivienda protegida, así como según el nivel de necesidad de dicha vivienda en el municipio.

En esta orden regula el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda (STD) de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Para ello se determinan una serie de Indicadores de Demanda (ITD) que realiza la Consellería competente en materia de vivienda para cada una de las áreas de estudio establecidas de acuerdo con la población en el momento que se realiza, así como tras la identificación de los grupos socioeconómicos susceptibles de ayudas.

La demanda total de suelo protegido dependerá no sólo de la población actual del municipio sino también de la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el art. 4.1 de la citada Orden:

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:



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 e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

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

El Indicador Territorial de Demanda tiene una vigencia máxima de 4 años desde su publicación.

En el caso particular de Guadassuar se establece un ITD de 0,905 m<sup>2</sup> techo protegido/habitante, incluido dentro del área de Estudio 5.

## 4. EL ESTUDIO DEL MEDIO

El análisis del medio físico y socioeconómico del municipio de Guadassuar se profundiza en la memoria Informativa del presente Plan General. A continuación se pasa a plasmar las conclusiones más relevantes de su estudio:

### 4.1. SITUACIÓN.

El municipio de Guadassuar se encuentra situado en la comarca de la Ribera Alta, provincia de Valencia. Cuenta con una extensión de 35,30 km<sup>2</sup> y una población de 6.160 habitantes (datos IVE 2.008). A su vez dista de la capital de provincia (Valencia) 40 Km.

El término municipal se encuadra en el territorio de una forma muy extensa, y linda su término municipal con ocho municipios. Los términos municipales colindantes son los que se citan a continuación:

- Alzira
- L'Alcudia
- Algemesí
- Alginet
- Benimodo
- Carlet
- Masalavés
- Tous

Por su parte, el núcleo de población propiamente dicho ocupa en porcentaje una superficie respecto a la totalidad del término municipal igual al 5% (176,34 Ha).

Las superficies de cada tipo de suelo, en el presente planeamiento, se muestran en el cuadro siguiente:

SUELO URBANO	161,68 Ha
SUELO URBANIZABLE	249,63 Ha
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	289,45 Ha
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	3.135,93 Ha
<b>TOTAL TÉRMINO</b>	<b>3.836,69 Ha</b>

#### 4.2. LA CONFIGURACIÓN LOCAL.

El municipio está constituido principalmente por un núcleo residencial situado en la zona oriental del término municipal. Dicho núcleo se encuentra limitado al lado Oeste por la CV-50, al este por el término municipal de Algemés, al norte por la acequia real del Júcar y al sur por el término municipal de Alzira.

También podemos encontrar en la zona central del término una zona industrial, “La Garrofera”, bordeada por la autovía A7, el término municipal de l’Alcudia y el término municipal de Massalavés. Todos estos condicionantes geográficos limitan la delimitación de los sectores de suelo urbanizable que se prevén que alberguen los futuros crecimientos del municipio.

En referencia al suelo residencial, el planeamiento en desarrollo prevé la ampliación del núcleo residencial existente tanto hacia el Norte como al Sur y al Este:

Se plantea una operación de acabado de la trama mediante la delimitación de dos sectores residenciales (SUZR-1, SUZR-2). Uno de ellos (SUZR-1) fue planteado por el anterior Plan, aunque con diferente delimitación, pero a día de hoy todavía no se ha desarrollado. Este sector cuenta con una nueva delimitación y calificación, respecto a lo establecido en el anterior Plan General, el sector pasa de ser calificado como uso mixto, a uso exclusivamente residencial. El otro sector (SUZR-2) se ubica a continuación, con un dimensionado que logra alinearse con el resto del suelo urbano junto al sector de suelo urbanizable residencial denominado PPR-1, “San Francesc”, según el planeamiento anterior, y que cuenta con aprobación de fecha de 21 de abril de 2004 y actualmente en fase de ejecución, por lo que en el presente Plan pasa a clasificarse como Suelo Urbano.

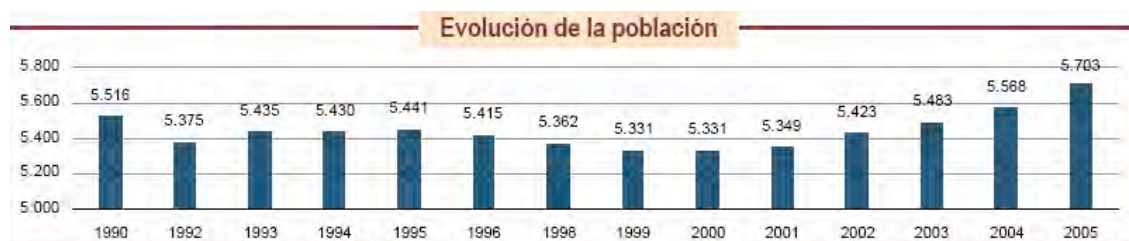
Al sur del casco urbano se plantean dos nuevos sectores de crecimiento residencial (SUZR-3 y SUZR-4), los cuales son colindantes al actual suelo urbano, siendo por tanto fácil su programación y desarrollo, al verse beneficiados por las infraestructuras cercanas existentes. Además estos sectores se presentan como una operación de ultimación de la trama urbana y sirven de enlace entre el nuevo elemento rotacional (parque público) y el núcleo urbano.

Finalmente, la parte norte de la población se amplía con dos sectores, uno de uso residencial (Sector SUZR-6, Nord-L’Alter) y otro terciario (SUZPPT-1) aprobados en sede municipal en fecha de 22/12/2005, y que el presente Plan recoge, de manera que el crecimiento en esta dirección queda ultimado.

#### 4.3. LAS EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y DE CRECIMIENTO.

Con una población cercana a los 5.703 habitantes, la tendencia actual de la misma es de crecimiento continuado. Si bien entre los años 1.996 y 2.000, se produjo una disminución de la población llegando a los 5.331 habitantes aproximadamente, esta tendencia se ha invertido desde el año 2001 hasta la actualidad, pasando de la población antes referida hasta los actuales 5.703 habitantes (últimos datos demográficos según INE 2005).





Un análisis estimativo de la evolución de la población muestra un crecimiento de aproximadamente el 2,04% anual. Esta es una tendencia que se viene produciendo desde el año 2.000.

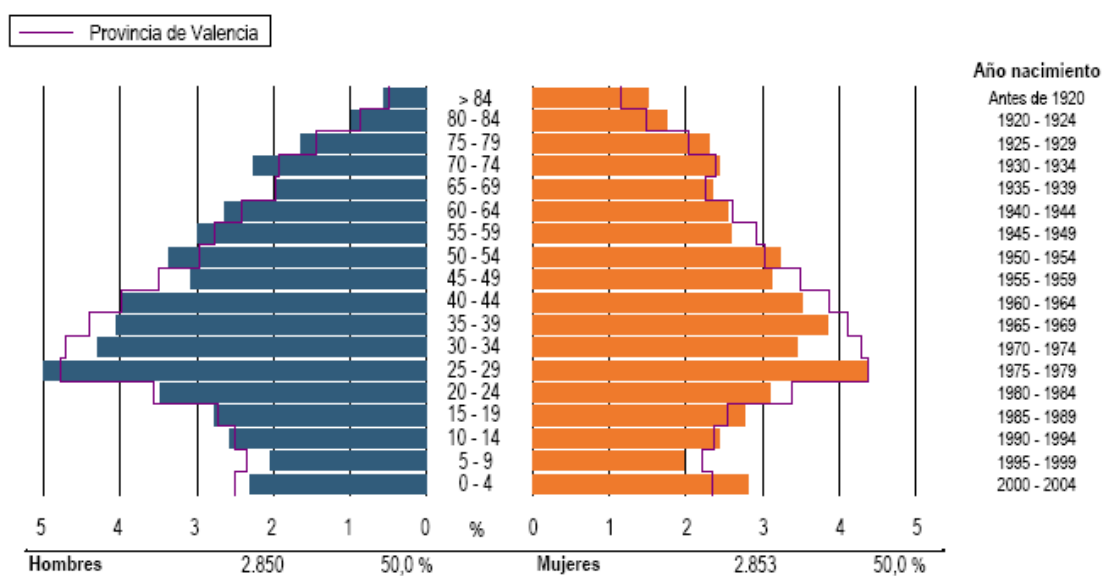
Por otro lado el crecimiento previsto por los sectores residenciales que el nuevo Plan General plantea es el reflejado en el siguiente cuadro:

SECTOR	SCS	IER	ER	Nº VIV.	Nº HABIT.
SUELO ACTUAL					5.703
SUZR-1	213.790,60	0,45	96.205,77	641	1.346
SUZR-2	129.138,05	0,45	58.112,12	387	813
SUZR-3	62.794,72	0,45	28.257,62	188	395
SUZR-4	255.589,23	0,55	140.574,07	937	1.968
SUZR-6	520.047,00	0,44	226.251,65	2.031	4.265
<b>TOTAL</b>	<b>1.181.359,59</b>		<b>549.401,23</b>	<b>4.184</b>	<b>14.489</b>

Por tanto de la suma de la población existente y la estimada por el nuevo instrumento resultan las siguientes cifras:

- Población actual: 5.703 habitantes
- Población Potencial: **14.489** habitantes
- Incremento Demográfico Estimado: 8.786 habitantes

A través del estudio de la pirámide de población establecemos la distribución por grupos de edades de la población existente en Guadassuar. Todos los datos han sido obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto Valenciano de Estadística (IVE).



En el cuadro inferior se muestra la distribución de la población por sectores de edad y ocupación:

Edades	nº hab.	%	Ciclo		Nº hab.	%	Pob. Laboral por sectores		
0-14	862	14%	0-16	no escolarizados (1)	135	15%	<b>Sector</b>	<b>%</b>	<b>Trabaj.</b>
15-19	370	6%		Escolar primaria	765	85%	Agrícola	8,94%	326
20-39	1.910	31%	16-19	Escolar secundaria	226	20%	Industrial	22,35%	814
40-64	1.910	31%	19-25	Universidad	910	80%	Construc.	7,26%	265
>65	1.109	18%	16-65	laboral	3.644	87%	Servicios	53,07%	1934
<b>Pob. Total</b>	<b>6.160</b>			no empleados (2)	545	13%	Sin ocupación anterior	8,38%	305
			>65	jubilado	1.109	100%	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.644</b>

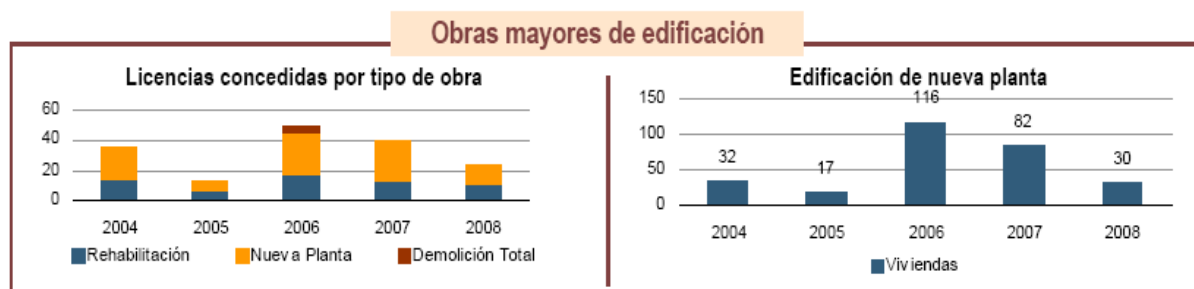
Analizando la estructura de la población, se desprende que el porcentaje de población con mayor demanda de vivienda de protección pública (entre los 20 y los 40 años) representa prácticamente un tercio del total de habitantes de Guadassuar.

Por otro lado se considera como punto importante la tendencia actual existente de los habitantes de la ciudad de Valencia, de buscar residencia fuera de los límites de la ciudad. Esto viene provocado fundamentalmente por los altos precios que adquieren los inmuebles en la capital, de modo que por una cantidad económica menor pueden obtenerse mejores prestaciones en las poblaciones del área metropolitana de Valencia.

Guadassuar se aprovecha de esta circunstancia puesto que ocupa un lugar privilegiado en el territorio debido su cercanía a la capital, y se ve favorecido con la existencia de la autovía A7, que le proporciona acceso directo a la capital.

#### 4.4. LICENCIAS CONCEDIDAS Y SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO

En los cuadros siguientes obtenidos del IVE vienen recogidos los datos de los últimos años referentes a licencias concedidas:



En el gráfico resumen de los datos obtenidos en los cinco años que van del periodo del 2004 al 2008, se refleja que desde el año 2006 existe una clara tendencia de disminución paulatina en cuanto a la implantación de nuevas construcciones al igual que un descenso de la superficie a construir bastante acentuado, en contraposición con la provincia de Valencia y en general con toda la comunidad Valenciana.

Sin embargo resulta imposible obtener una fuente fiable de información sobre los datos de licencias de edificación residencial en los últimos 5 años, los cuales serían importantes indicadores del crecimiento urbano medio efectuado en el municipio.

#### 4.5. LICENCIAS DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En la actualidad no existe fuente de información fiable que facilite estos datos.

## 5. CALCULO DE RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

### 5.1. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Tras lo expuesto anteriormente, se procede a calcular la reserva necesaria de suelo para viviendas de protección pública, mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales para el caso de redacción de un Plan General, indicada en la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Aguas, Urbanismo y Vivienda.

$$R = ITD \times ( P + 2 Ppt )$$

R	ITD	P	Ppt
31.387	0,905	5.703	14.489

Serán necesarios **31.387 m<sup>2</sup>t protegido** (337 viviendas, considerando 93 m<sup>2</sup> construidos / vivienda)

Consecuentemente, se procede a repartir esta reserva mínima de forma homogénea entre los distintos sectores residenciales, en función a la edificabilidad residencial de cada uno de ellos.

SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	% reparto	RESERVA MÍNIMA VPP (m2t)	Nº APROX VIVIENDAS
SUZR-1	96.205,77	17,52%	5.498	59
SUZR-2	58.112,12	10,58%	3.321	36
SUZR-3	28.257,62	5,14%	1.615	17
SUZR-4	140.574,07	25,59%	8.033	86
SUZR-6	226.096,45	41,16%	12.920	139
	549.246,04	100,00%	31.387	337

Estas reservas mínimas suponen el 5,71% de la edificabilidad residencial total de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

### 5.2. LOCALIZACIÓN DE LAS NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En ausencia de la delimitación de áreas residenciales prioritarias delimitadas mediante actuaciones de interés general o utilidad pública o social promovidas por la administración de la Generalitat o sus agentes, por los Ayuntamientos o sus agentes, y por otras Administraciones públicas, y con la colaboración de la iniciativa privada, seleccionada a través de la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, las viviendas de protección pública resultantes estarán localizadas en el sector de origen de la cesión, y aparecerá como tal reflejado en las correspondientes fichas de planeamiento.

### 5.3. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA.

La tipología edificatoria vendrá definida por el P.A.I. que desarrolle el sector correspondiente.

Dado que todos los sectores residenciales, todos ellos emplazados en torno al núcleo urbano actual, el Plan General les permite, entre otras, la tipología edificatoria de manzana cerrada, ésta será la

tipología prioritaria dada su compatibilidad con las exigencias técnicas de superficie de las viviendas de protección pública.

Consecuentemente, se deberán albergar todas las viviendas sujetas a régimen de protección dentro de esta tipología de vivienda plurifamiliar, excluyéndose las de naturaleza unifamiliar aislada o adosada.

## 6. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

De acuerdo con la Ley Urbanística Valenciana y su Reglamento, son bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, entre varios, los siguientes:

a) *El aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios del suelo urbano y urbanizable.*

b) *En especial determinados bienes inmuebles que, sin perjuicio de su afección al uso y dominio público, son:*

- *Los terrenos adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título, con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Municipal del Suelo.*
- *Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio siempre que traiga causa de la compensación de excedentes de aprovechamiento.*
- *Las viviendas de propiedad pública.*

c) *Determinados derechos de crédito e ingresos que abarcan los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio; los intereses, beneficios y plusvalías por enajenación de activos, obtenidos por entidades o sociedades en las que se aporten como capital público bienes del Patrimonio Público del Suelo (en este caso municipal)*

d) *Los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de otros bienes del Patrimonio Público del Suelo (en este caso municipal) mediante cualquier título incluida la sustitución por su equivalente en efectivo de cualquier cesión de terrenos o derechos de aprovechamiento que corresponda a la Administración titular del patrimonio, la constitución onerosa de derechos de superficie y la percepción de cantidades alzadas o cánones periódicos por el mismo concepto.*

Consecuentemente quedarán integradas en el Patrimonio Público Municipal tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la Administración actuante por la correspondiente cesión de aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable, regulado en el art. 23 b) de la LUV, posteriormente modificado por el Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

Para el caso particular de Guadassuar, las cesiones obligatorias que deberán cumplir los sectores a desarrollar en el suelo urbanizable residencial, superan a la reserva mínima de suelo destinado a vivienda sujeta a régimen de protección:

SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%)
SUZR-1	96.205,77	10.689,53
SUZR-2	58.112,12	6.456,90
SUZR-3	28.257,62	3.139,74
SUZR-4	140.574,07	15.335,35
SUZR-6	226.096,45	26.678,25
	<b>549.246,04</b>	<b>62.299,77</b>

Las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento son calculadas sobre el total de la edificabilidad, tanto residencial como terciaria, para cada ámbito de actuación, quedando esta superficie vinculada al Patrimonio Público del suelo.

Consecuentemente, todo excedente de cesión de aprovechamiento sobre la reserva mínima para vivienda de protección pública, establecida en el presente informe en el apartado 5, quedará igualmente vinculada al Patrimonio Público del Suelo, pero podrá ser destinado a otros fines.

En el Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, se modifica el carácter finalista de los Patrimonios Públicos del Suelo definido en el artículo 259 de la LUV, quedando con las conclusiones siguientes:

2. *Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, y se acredite en un programa municipal, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, concertado con la Conselleria competente por razón de la materia, y la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá reducirse o eximirse la obligación de destinarlos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo destinarse en este caso a otras actuaciones de interés social.*
3. *Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:*
  - a) *Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.*
  - b) *Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.*
  - c) *Obtención de suelo y/o construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.*
  - d) *Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.*
  - e) *Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.*
  - f) *Creación y promoción de suelo y/o ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.*

---

Fdo: Equipo Redactor:

Valencia, abril de 2.011



Jose Luis Borge Cabrerias  
Arquitecto Cdo° 7514



Ana Tomás Estellés  
Arquitecta Cdo° 10.474