



**VERSIÓN PRELIMINAR. ORDENACIÓN
PORMENORIZADA.**

**ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA
PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE
CALLOSA D’EN SARRIÀ**

CALLOSA D’EN SARRIÀ (ALICANTE)



INTRODUCCIÓN

Determinaciones legislativas

Es de destacar que en toda la legislación urbanística valenciana (desde la entrada en vigor de la reforma de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, operada mediante la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat) se arbitra un sistema basado en vincular la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda, para lo cual se establece una reserva de suelo residencial para la vivienda con protección pública en función de la efectiva demanda de la misma al prever la posibilidad de destinar el suelo destinado a dicha reserva a otros usos de interés público cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha, lo que se materializaba tanto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana como en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística.

De todo lo anterior surge la necesidad de arbitrar un sistema que permita poner en relación la efectiva demanda de vivienda sometida al algún régimen de protección pública con las reservas de suelo destinadas a tal fin, así como la importancia de considerar dicha demanda en función de los usos y tipologías que pretendan realizarse en cada uno de los municipios, con el objetivo claro de generar una reserva real y efectivamente realizable.

El Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, en su artículo 222, bajo el epígrafe: El sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda, establecía que mediante orden del Conseller competente en materia de vivienda, podrían desarrollarse o modificarse los indicadores regulados en este artículo especialmente respecto al reajuste de los criterios básicos, metodología y condiciones para su realización en aras a garantizar la coherencia de sus resultados y su transcendencia territorial.

La disposición final primera de dicho decreto establece, autorizar al Conseller competente en materia de vivienda a dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del reglamento, así como para modificar las áreas geográficas, y los



coeficientes y baremos de bonificación de promoción pública estableciendo otro tipo de ayudas o subvenciones personales.

Por su parte, a tenor de la disposición adicional primera del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, mediante Orden del Conseller competente en materia de vivienda se regulará el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Así pues, al disponer de la información adecuada a partir de los resultados del estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda que llevó a cabo la Conselleria competente en materia de vivienda, se establecieron unos indicadores sobre demanda de vivienda con protección pública, posibilitando en consecuencia, tanto en función del número de habitantes del municipio como de los previstos por el planeamiento, un sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda, como la referencia para determinar las necesarias reservas de edificabilidad residencial de viviendas de protección pública, en un determinado marco temporal, permitiendo la obtención de la edificabilidad suficiente.

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.

SISTEMA DE INDICADORES

Con el presente estudio se pretende fijar la reserva de viviendas sometida a algún régimen de protección pública en base al resultado de la aplicación de las determinaciones contenidas en el sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda.

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.

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.

La aplicación del indicador territorial de demanda (ITD) se realiza para el todo el ámbito municipal en cuanto determina la necesaria reserva para edificabilidad residencial de viviendas con protección pública, teniendo en cuenta la población del municipio y la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico aplicando el correspondiente ITD. La reserva resultante se aplicará para el presente Plan General estructural.

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

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

Donde:

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

P: población del municipio referida al último padrón actualizado

Ppt: Población total del municipio prevista por el Plan General

CÁLCULO DE RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Para el supuesto del Plan General Estructural del municipio de Callosa d'en Sarrià y de acuerdo con el Anexo 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, el municipio de Callosa d'en Sarrià pertenece al área de estudio número 8 para la que se establece una ITD de 2,497 m² techo protegido/habitante.



La población total del municipio del último padrón actualizado para el año 2019 es de 7.373 personas.

La población total del municipio prevista por el Plan General Estructural, teniendo en cuenta las necesarias correcciones por la existencia de zonas de 2ª residencia es de 8000 habitantes.

Así, la reserva de edificabilidad de vivienda protegida será de :

$$R=2,497 \text{ m}^2 \times (7.373+(2*8000)) = 58.362,38 \text{ m}^2\text{t protegido.}$$

Esto equivale a 583,62 VPP. Considerando 1viv/100m²t, por encima del estándar actual de los 90 m² útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de los 90 m² útiles.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana establece CUATRO grandes líneas de acción en las políticas de vivienda protegida, la primera es atender a los colectivos de jóvenes, que es el segmento mayoritario, la segunda, mejorar el parque de viviendas públicas a través de programas masivos de rehabilitación y mejora ambiental de estas vivienda, la tercera es que 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, y la cuarta es una política de vivienda protegida que debe dirigirse 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.

En aplicación de la meta 22.3 del objetivo "Vivienda" de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, donde se propone alcanzar y mantener un porcentaje mínimo de 40% de rehabilitación en el conjunto de actuaciones públicas en materia de vivienda, la reserva de edificabilidad para vivienda protegida sería:

$$R' = 58.362,38 \text{ m}^2\text{t} (1-40\%) = 35.017,43 \text{ m}^2\text{t protegido.}$$

Esto equivale a 350,17 VPP. Considerando 1viv/100m²t, por encima del estándar actual de los 90 m² útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de los 90 m² útiles.

Dado que la ETCV recomienda que los municipios gestionen parques de vivienda social o protegida en un porcentaje no inferior al 10% del total de viviendas principales del municipio, y, tomando como base el censo de viviendas principales de 2011 del INE.



Tabla	Gráfico	Mapa
		03048 Callosa d'En Sarrià
1 Total viviendas (2+3)		4.062
2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)		4.061
2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)		2.770
2.11 Viviendas principales convencionales		2.770
2.12 Alojamientos		0
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)		1.291
2.21 Viviendas secundarias		619
2.22 Viviendas vacias		672
3 Total viviendas colectivas		1

De la siguiente tabla obtenemos 2.770 viviendas principales, por lo que el municipio gestionará, según esta premisa, como mínimo 277 viviendas social o protegida.

A la vista de estas reflexiones, el municipio de Callosa d'en Sarrià deberá gestionar una reserva de edificabilidad para vivienda protegida de nueva construcción entre 27.770 m²t y 35.017,43 m²t.

$$27.770 \text{ m}^2\text{t} < \text{Reserva de Edificabilidad VPP} \geq 35.017,43 \text{ m}^2\text{t}$$

$$277 \text{ VPP} < \text{Reserva de VPP} \geq 350 \text{ VPP}$$

RESERVAS DE TECHO RESIDENCIAL ADSCRITAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE CALLOSA D'EN SARRIÀ

No constan

RESERVAS DE TECHO RESIDENCIAL DE LOS NUEVOS SUELOS DE DESARROLLO

Los sectores de nuevo desarrollo que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, en la proporción de superficie edificable destinado a uso residencial en el nuevo Plan General de Callosa d'en Sarrià son:



Área de reparto 20 BL

	SECTOR	ÁMBITO (m ²)	Suelo edificado	edificabilidad	Edificabilidad (%)	Edificabilidad (reserva)	viviendas
Nº1	AIXARA- FONDO	72951,18	34966,79	33218,4505	12,73	4228,71	38
Nº2	ARXOVA	97793,81	45124	42867,8	12,73	5089,61	45
Nº3	MICLETA	68300	33024,56	31373,332	12,73	3745,90	34
Nº4	COLOMER	84688	38928	36981,60	12,73	4707,76	42
Nº5	COLOMER ERA	40932	18809,01	17868,5593	12,73	2274,67	21
Nº6	PEITA	112620	53677	52788,05	12,73	6719,92	60
	TOTALES	477284,99	224529,36	215097,792		26766,57	240



Área de reparto 21 RE

	SECTOR	ÁMBITO (m ²)	Suelo edificado	edificabilidad	Edificabilidad (%)	Edificabilidad (reserva)	viviendas
Nº7	LA CASILLA	16822	9843	2952,9	12,73	0	0
Nº8	COLOMINA	87907	56429	16928,7	12,73	2155,02	20
Nº9	RODETA	35352	21183	8782,50	12,73	1118,01	11
	TOTALES	140081	87455	28664,1		3273,03	31



VIVIENDAS VACÍAS EN EL MUNICIPIO

No existe Censo actualizado al efecto.

De los datos del padrón se estiman en 650 viviendas

CONCLUSIONES

Con lo anteriormente expuesto, la reserva de vivienda protegida, con carácter general en el municipio de Callosa d'en Sarrià sería correcta en base a los resultados que se derivan de la aplicación del sistema de indicadores.

Si se podría aplicar la reserva del 30% establecida legalmente a los suelos pendientes de desarrollos a los que se les admita el uso residencial, y el 10% a los ámbitos de suelo urbano pendientes de gestión.