

LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.
EN ESPECIAL LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU DE SEVILLA.

Antonio Alfonso Pérez Andrés

Profesor Titular de Derecho Administrativo

- Es un problema recurrente. Aumenta en determinadas etapas históricas.
- Ninguna Ley ha sido capaz de controlar los precios vivienda libre.
- El problema es el SUELO (la gran repercusión económica en el precio).
- Los instrumentos urbanísticos al servicio del control mercado inmobiliario NO HAN SIDO EFICACES.

- Las leyes autonómicas primero y luego la estatal han girado hacia métodos directos para obtener suelo:
 - * Establecer Reservas de Suelo para Vivienda Protegida: pero su dependencia del mercado inmobiliario y financiero es total.
 - * El suelo para obtenerlo implica cagar a la vivienda libre si no hay mercado de ésta la obtención se complica.
- A pesar de ello se han establecido numerosos límites al Planificador (calificaciones obligatorias).

Grandes incógnitas:

- ¿Porcentaje razonable?
- ¿Cómo se distribuye?
- ¿Qué excepciones pueden admitirse?
- ¿Qué coeficientes de ponderación son acertados?
- ¿Qué garantías hay para el cumplimiento del promotor?

Otra opción autonómica: Suelo para vivienda protegida como DOTACIÓN PÚBLICA

- Esto genera también problemas:
- sistema local/general.
 - ¿vale cualquier clase de vivienda protegida?

MODALIDADES DE RESERVA.-

1.- Delega en Planeamiento:

- ✓ No porcentaje de suelo.
- ✓ El planificador concreta.
- ✓ Criterios para no generar guetos..
- ✓ Coeficiente de ponderación.

2.- La ley concreta el porcentaje de suelo.

- urbanizable / urbano no consolidado.

3.- La ley establece un porcentaje de aprovechamiento o edificabilidad.- (Andalucía).

ESTANDAR URBANISTICO.-

✗Es una obligación para el planificador.

✗Límite al derecho de propiedad reserva de Ley: Sentencias anulaban Planes cuando no había cobertura legal.

✗Equidistribución: mediante coeficiente de ponderación.

REQUISITOS DE LA RESERVA.-

- 1.- Determinación Estructural del Plan.
- 2.- Viabilidad económica de la carga.
- 3.- Integración-Cohesión social (Localización).
- 4.- De nada sirve la reserva si luego no se construyen las viviendas.

La técnica reserva no baja el precio de la vivienda.

LA VIVIENDA PROTEGIDA COMO DOTACIÓN PÚBLICA.-

R.D. 1/2002 Plan de la Vivienda del Estado.

Sin transmisión de propiedad, Afectación al uso público. ESTE ES EL LÍMITE.-

Ahora está en el Art. 16 1.a) del TRLS 2008.

Transitoriedad \longrightarrow Disposición Transitoria 2ª.

TRLS- 2008

- Art. 10.1.b) → Reservas Vivienda Protección Oficial.
- Principio de Cohesión Social.
- 30% Edificab. (mínimo) S. Rural (Urbanizable).
- 10% (Mínimo) – S. Urbanizado → Suelos de Reforma o Renovación.
(Ley 8/2013 RRR).
- Posibles excepciones.- compensado en el Plan.

Deberes en las Actuaciones Transf. Urbanística.

- Art. 16 (Cesiones de dotaciones).
- Dotación Pública viviendas → Rotatorias y para alojamientos temporales de colectivos especiales ← Suelo.

LOUA.-

- Art. 3.- Fines
- Art. 10.1.A.b): Reserva V.P.O. 30% en cada área de reforma interior o sector con uso residencial
 - Reglas para la exención del 30%
 - Los parámetros para evitar la concentración.
- Plazos: Art. 18.3.c)
- Coeficientes correctores \ 61.4.
- Reservas para PPS \ Art. 73
- Incorporación de reservas al Planeamiento \ 74.1 \ Revisión Parcial.
- Destino bienes de PPS: 76.b).c)
- Tanteo y Retracto para \ VPO
- Sustitución del Proc. Compensación por Expropiación para VPO
- Expropiación por incumplimiento de la Función Social | 160.1.E.b)
- Disposición Adicional 6ª \ Declaración de utilidad pública tras Plan la aprobación del Plan de Vivienda.

LEY 1/2010.- Derecho a la Vivienda.-

•Determinaciones del Planeamiento Urbanístico.-

- Cohesión social (At. 10)
- Reservas en el PGOU ✓Por área o sector.
✓Programación y gestión.
✓Orden. Detalla.: localización y plazos-

- Plane. Desarrollo: porcentajes de cada categoría de viviendas.

•Informe Preceptivo: Consejería de Vivienda en 3 meses.

•Planes de Vivienda y Suelo (Art. 11).

•Plan de Vivienda y Suelo Autonómico.

- Art. 12: Cada 5 años (prorrogable)
En elaboración el que debía empezar en 2013.

•Plan Municipal Vivienda y Suelo.

- Art. 13 Cada 5 años
Contenido Mínimo (propuestas de viviendas protegidas y localización)
- Coherencia Plan Urbanístico.
- Disposic. Final 2ª. 2 años Plan Municipal (vencido desde 20 Mar. 2012).

-Art. 24 Acciones Judiciales.-

LEY 1/2010.- Derecho a la Vivienda.-

•Actuaciones supramunicipales. Art.14.

-Convenios Colaboración Junta /Ayuntamientos

-Planes supramunicipales.

-Actuaciones de Interés Supramunicipal.

-Junta puede tramitarlas (LOTA)
(interés autonómico por equilibrio territorial).

- Planes de Actuación intermunicipales.

•Reservas Suelo Viviendas Protegidas. Art.15.

-Reservas/legislación urbanística (en cualquier clase).

-Incorporación de los terrenos al plan.

PGOU SEVILLA 2006.-

• Memoria de Ordenación.

Previsiones para VPO: basadas en datos de 2001.

No contempla las novedades legislativas.

Indispensable elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y adaptación a él del PGOU.

•