

Secretaria - Serv. Tècnic

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Direcció General d'Obres Públiques, Projectes Urbans i Habitatge

AJUNTAMENT DE MURO DE L'ALCOY	
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE 1	
C/ Castán Tobéñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012	
REGISTRE	
14 ENE 2014	
Entrada	153
Exida	-

AS/cd

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Data **10 ENE. 2014**

EIXIDA N.º **993**
REGISTRE GENERAL

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MURO
A/a. D. Rafael Climent i González
Placeta Molina, 4
03830 - Muro (Alacant)

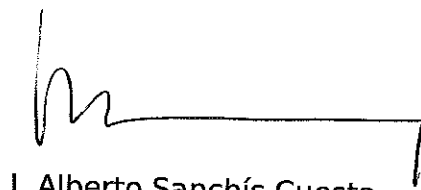
Asunto: Informe sobre la perceptividad de la reserva urbanística para VPP.

En contestación a sus solicitudes de informe preceptivo respecto a las modificaciones redactadas sobre el PGOU de Muro de Alcoy (de la ordenación pormenorizada y estructural) adjunto se acompaña INFORME SOBRE LA PRECEPTIVIDAD DE LA RESERVA URBANÍSTICA PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE INDICADORES DE DEMANDA Y LA LEGISLACIÓN DEL SUELO Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

De acuerdo con dicho informe y con la documentación remitida por ese Ayuntamiento, debe considerarse la pertinencia de su aplicación condicionada al inicio del procedimiento de aprobación del PGOU.

Valencia, a 10 de Diciembre de 2014

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y NORMATIVA


J. Alberto Sanchís Cuesta



INFORME SOBRE LA PRECEPTIVIDAD DE LA RESERVA URBANÍSTICA PARA VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA EN RELACION CON EL SISTEMA TERRITORIAL DE INDICADORES DE DEMANDA Y LA LEGISLACION DEL SUELO Y DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.

Antecedentes

La determinación de la Reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública, viene regulada por la legislación de ordenación territorial y urbanística, que en desarrollo del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, se explicita la legislación territorial y urbanística en la Comunitat valenciana por el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo, y se concreta en la redacción dada por su artículo 7.

El citado artículo modifica la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, estableciendo que la reserva se regula conforme se determine en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda aprobado, en tanto que los citados indicadores constituyen así la referencia para determinar las reservas de suelo para vivienda protegida, entendida como metros cuadrados de techo edificable para vivienda de protección pública a reservar en los diferentes ámbitos del planeamiento urbanístico municipal, que se determinan por Orden del conceller competente en la materia.

A tal efecto, la Orden de 28 de julio de 2008 de la consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda de protección pública, determinando la exigencia de la aplicación del citado indicador en el desarrollo o revisión de los planeamientos correspondientes con los criterios establecidos al efecto -artículo 4- y los coeficientes determinados para cada población conforme al Anexo de la citada Orden.

Situación Actual

La Orden de 28 de julio, en su artículo 3, establece la vigencia y actualización de los indicadores de demanda. La aplicación de los mismos procede cuando el procedimiento de aprobación, se inicia con posterioridad a su entrada en vigor, el 2 de agosto de 2008.(DOCV 5819, de 01.08.2008).

La vigencia quedaba regulada por un periodo máximo de cuatro años - y que finalizó el pasado 2 de agosto de 2012-, con el compromiso de la Conselleria competente en materia de vivienda de proceder a su actualización de conformidad con el estudio y necesidad de demanda que se realice.

La cuestión:

Dado que no se ha procedido a la actualización ni a la prórroga explícita de los indicadores regulados por la Orden de 28 de julio de 2008 de la consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, cabe preguntarse si opera la prórroga tácita o su inaplicación, por haber decaído efectiva la Orden de 28 de julio, dado que está vencido su periodo de vigencia.

Y en consecuencia la cuestión que se somete a su análisis en el presente informe, es la de plantear si cabe retrotraerse a lo explicitado en el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo y la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, donde para poder acreditar la previsión de suelo de reserva para vivienda de protección pública, se exigía un estudio de necesidad de vivienda protegida y el correspondiente informe preceptivo para los órganos competentes de la consellería, y en su desarrollo, el régimen transitorio establecido por la D.Tª octava del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Sin embargo, tal exigencia de la Ley 16/2005, hay que valorarla en el contexto de la plena vigencia de la legislación básica del suelo, determinada por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, que en cualquier caso viene, en su artículo 10 "criterios de utilización del suelo", a exigir que la reserva de suelo que determina la legislación sobre Ordenación Territorial y Urbanística -extremo este que desarrolla el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo - como mínimo debe comprender los terrenos necesarios para realizar el treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista para vivienda de protección pública.

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, en su disposición transitoria primera, concreta que la reserva establecida 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, de Suelo.

Conclusión

Dado que el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo, viene a desarrollar las previsiones del artículo 10 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, estableciendo la determinación de la reserva urbanística para vivienda protegida conforme al Sistema Territorial de Indicadores de Demanda, que se desarrolla por la Orden de 28 de julio de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Dado que en la citada Orden, se concretan los indicadores para una vigencia de 4 años - que finalizó el pasado 2 de agosto de 2012- y cuya actualización corresponde a la conselleria competente en materia de vivienda.

Dado que como tal actualización no se ha producido y su vigencia ha quedado extinguida –cuatro años desde su publicación- la Orden de 28 de julio de 2008, decae en su aplicación.

En consecuencia, este Servicio, competente en materia de vivienda, considera que:

- No es de aplicación a partir de 2 de agosto de 2012, el sistema de Indicadores Territoriales de Demanda regulados por la Orden de 28 de julio de 2008, y en los procedimientos de aprobación de planeamiento que se inicien con posterioridad a esta fecha.
- Cabe remitirse al propio Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo que en su remisión a la Disposición Adicional Sexta de la 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debe referirse a todos los efectos a la exigencia determinada por el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de



20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, vigente y que establece una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística.

- La aplicación del este criterio debe entenderse como preceptiva en todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación, concretado en la fase de información pública del documento, se haya iniciado o se inicie con posterioridad al 2 de agosto de 2012.

Lo que se informa a los efectos oportunos, y se propone para su informe por los servicios competentes en materia de ordenación y gestión urbanística, para en su caso, trasladar a las Comisiones Territoriales correspondientes.

Valencia a 10 de julio de 2013.

El Jefe del Servicio de Planificación y Normativa

J. Alberto Sanchis.