



## LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. INCIDENCIAS EN LA LOUA LA RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La Ley 8/2013 “LRRR” de 26 de Junio ha modificado determinados aspectos de la Ley de suelo estatal (RDL 2/2008) incidiendo simultáneamente en las respectivas determinaciones de la LOUA (que ya fue adaptada a dicha LS estatal mediante la Ley 2/2012) y con diferente alcance según el rango de **aplicación básica o plena** del articulado de la nueva Ley. En este sentido la LRRR tiene el carácter de **LEGISLACIÓN BÁSICA** estatal si bien se fundamenta (Disposición **final decimonovena**) en los títulos competenciales del Estado para legislar sobre todas las **materias de carácter urbanístico** (Disposición **final duodécima** y Disposición **transitoria segunda**) reguladas o afectadas por las modificaciones introducidas, pero no especifica cuales son los artículos de aplicación **plena, básica o supletoria**.

### DISPOSICIÓN FINAL DUODÉCIMA. SEIS

MODIFICACIÓN ART.10.1.B RDL 2/2008  
(de aplicación BÁSICA)

AFECCIÓN A LA LOUA: ART. 10.1.A.b)

(TÍTULO COMPETENCIAL ESTATAL)

La reserva de suelo para vivienda protegida garantizará una distribución de su **localización respetuosa con el principio de cohesión social** y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el **30% de la edificabilidad residencial** prevista por la ordenación urbanística en el **suelo rural** que vaya a ser incluido en **actuaciones de nueva urbanización** y el **10% en el suelo urbanizado** que deba someterse a **actuaciones de reforma o renovación de la urbanización**.

Es decir, con carácter general, la reserva de terrenos para su destino a viviendas protegidas según las diferentes clases y categorías de suelo definidas por los arts. 45 y 47 LOUA :

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - En suelo <b>urbanizable no sectorizado</b>    | 30% de la edificabilidad residencial |
| - En suelo <b>urbanizable sectorizado</b>       | 30% de la edificabilidad residencial |
| - En suelo <b>urbanizable ordenado</b>          | 30% de la edificabilidad residencial |
| - En suelo <b>urbano no consolidado tipo a)</b> | 30% de la edificabilidad residencial |
| - En suelo <b>urbano no consolidado tipo b)</b> | 10% de la edificabilidad residencial |
| - En suelo <b>urbano no consolidado tipo c)</b> | No se requiere reserva               |
| - En suelo <b>urbano consolidado</b>            | No se requiere reserva               |

### DISPOSICIÓN FINAL DUODÉCIMA. DIEZ

MODIFICACIÓN ART.16 RDL 2/2008  
(de aplicación BÁSICA)

AFECCIÓN A LA LOUA: ART.17.1.2ª.a)

(TÍTULO COMPETENCIAL ESTATAL)

En la superficie de **cesión** de suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes **dotaciones públicas** de la **actuaciones de transformación urbanística se incluirá**, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización y/o de reforma o renovación de suelos urbanizados cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la **dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler**, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la **necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria**, y cuya finalidad sea atender **necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda**.

Es decir, el suelo destinado a vivienda protegida de alquiler podría entregarse y computarse como un equipamiento público propiamente dicho cuando resulte justificada la necesidad de contar con ese tipo de viviendas de carácter rotatorio.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

(TÍTULO COMPETENCIAL ESTATAL)

Durante un **plazo máximo de cuatro años** a contar desde la entrada en vigor de la LRRR, la cual se produjo el 28.06.13, **las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso** la obligación actual de los instrumentos de ordenación urbanística **de reservar suelo para vivienda protegida** determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de **vivienda protegida ya construida y sin vender** en el Municipio, **superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente** y una evidente **desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real** con posibilidad de acceder a dichas viviendas.
- Que dichos instrumentos de ordenación **no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley** o que, en el caso de haber sido aprobados, **no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución** necesario.

Es decir, la Junta de Andalucía tendría que pronunciarse expresamente para regular y hacer efectiva en su caso esta disposición de la LRRR.

## MOTIVACIÓN DE LAS MODIFICACIONES SOBRE RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN EL PREÁMBULO DE LA LRRR

La **regla básica estatal** que trataba de garantizar una oferta mínima de suelo para **vivienda asequible** y que se aplicaba por igual a los suelos urbanos y a los suelos urbanizables, **se flexibiliza de manera específica** cuando la actuación se realiza sobre **suelo en situación de urbanizado**, con la idea de **asegurar** en la mayor medida posible la ya complicada **viabilidad de las operaciones de renovación urbana** que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación.

Por otra parte dicha regla **tenía sentido** en una coyuntura de **expansión del mercado inmobiliario**, prolongada e intensa, y en un contexto marcado por las **ayudas públicas** a la adquisición de esta clase de viviendas. **La realidad actual es muy distinta**, la situación de las familias que reúnen las condiciones para poder acceder a estas viviendas, junto a la fuerte caída acumulada de los precios de la vivienda libre y la inadecuación a dicha situación de los módulos de la vivienda protegida, han provocado dos efectos que aconsejan el establecimiento de una **regla excepcional y transitoria**: de un lado el acercamiento sustancial de los precios de ambas, que resta toda competitividad a la vivienda protegida cuyo régimen jurídico es mucho más restrictivo que el de la vivienda libre, y de otro la difícil **situación económica** de las familias tanto para poder adquirir una vivienda como para **acceder al crédito** de las entidades financieras. Todo ello provoca que hoy, en el stock de vivienda sin vender, se encuentren viviendas con protección pública derivadas del **cumplimiento de la mencionada reserva mínima de suelo** que, por lo tanto, no sólo no está coadyuvando al cumplimiento de los fines previstos, sino que está **rigidizando injustificadamente** las operaciones que, especialmente **en suelo urbano**, pero también en gran medida en suelo urbanizable, tendrían posibilidades de realizarse, incluso en los momentos difíciles que atraviesa el sector inmobiliario.

## OTRAS DISPOSICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA NO AFECTADAS POR LA LRRR

*(a salvo de la efectiva aplicación y/o regulación por la J.A. de la suspensión contemplada por la disposición transitoria segunda de la ley)*

<b>ART. 10.1.A.b) LOUA RESERVA DE SUELO</b>	<p>El PGOU podrá <b>eximir total o parcialmente</b> de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una <b>densidad inferior a 15 viviendas/Ha</b> y que, además, <b>por su tipología no se consideren aptos</b> para la construcción de este tipo de viviendas. El PGOU preverá su <b>compensación</b> mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su <b>distribución equilibrada</b> en el conjunto de la ciudad.</p> <p>Excepcionalmente, en el caso de <b>revisiones parciales o modificaciones</b>, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un <b>incremento del %</b> de cesión correspondiente al <b>aprovechamiento medio</b> hasta un máximo del <b>20%</b> a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.</p> <p>En los sectores de <b>suelo urbanizable</b> esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, <b>en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística</b>, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.</p> <p>Para evitar la segregación espacial y favorecer la <b>integración social</b>, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la <b>concentración excesiva</b> de este tipo de viviendas.</p>
<b>ART. 17.8. LOUA ORDENACIÓN</b>	<p>Los <b>instrumentos de planeamiento</b> urbanístico que contengan la <b>ordenación detallada</b> localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten dichas reservas de suelo, <b>calificando</b> el suelo necesario para dicha reserva con el <b>uso pormenorizado de vivienda protegida</b>.</p> <p>El <b>50%</b>, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el <b>10% de cesión del aprovechamiento medio</b> del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los <b>grupos con menor índice de renta</b> que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.</p>
<b>ART. 18.2.c) LOUA PLAZOS</b>	<p>En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el <b>Plan General de Ordenación Urbanística</b> o, en su defecto, el <b>instrumento de planeamiento</b> que contenga la <b>ordenación detallada</b> especificará los <b>plazos para el inicio y terminación</b> de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.</p>
<b>ART. 36.2.c 2ª LOUA INNOVACIONES</b>	<p>Las <b>modificaciones de planeamiento</b> que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las <b>que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda</b> requerirán dictamen favorable del <b>Consejo Consultivo de Andalucía</b>.</p>
<b>ART. 54.2.b) LOUA CESIÓN 10% AM</b>	<p>Cuando exista <b>suelo destinado a vivienda protegida</b>, en virtud de la reserva obligatoria prevista en el artículo 10.1.A.b LOUA, el cumplimiento del deber <b>de cesión del 10% del aprovechamiento medio</b> del área de reparto <b>se materializará necesariamente</b> en los <b>terrenos calificados para tal fin</b>.</p>