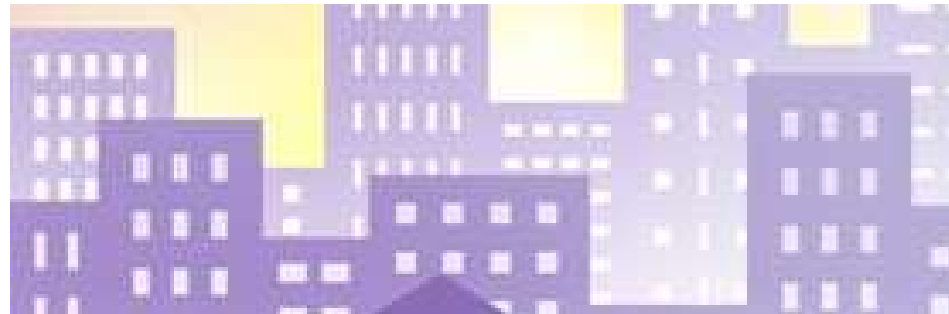


Seminari de Dret Local

La necessitat d'habitatge assequible i l'habilitació de creació de nou habitatge a la planificació urbanística, mitjançant la previsió de l'art. 17.3 LDH



Dolors Clavell Nadal



Més diagnòstics necessitats habitatge?

- Dèficit incontrovertible
 - Actuació general inadequada o insuficient
- 

Soluciones (?)

- Mesures dret a l'habitatge més eficients, adaptades a context econòmic i social; Llei arrendaments urbans; Sistema financer; Fiscalitat....



- **Polítiques d'urbanisme (?)**



Urbanisme: Premisses a considerar

- Clara insuficiència de parc assequible (OSU-PTSH)
- Necessitat de rehabilitació urbana
- Escalada de preus en la ciutat construïda
- Relació entre urbanisme i habitatge (D.Ad.3a TRLU)

DL 1/2010 TRLU

Disposició Addicional Tercera

Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte els habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat.

Polítiques urbanístiques

Urbanisme va ser avançat i pioner en la creació del producte "habitatge protegit" a través del planejament. Reserves HP.

Comprensió de l'economia del negoci immobiliari.



Polítiques urbanístiques

Avui: Reserves HP quan hi ha actuacions d'urbanització (arts. 1.b), 3.3.a), 3.4, 5.a), 18, 20.1.b) TRLSRU).

Actuacions de transformació urbanística (article 7.1 **TRLSRU**):

a) Actuacions d'urbanització: (deures article 18.1)

1. Nova urbanització.

2. Reforma o renovació de la urbanització

b) Actuacions de dotació (deures article 18.2)

A CAT vinculat al sostre de nova implantació (arts. 57.3-7 TRLU i concordants, 17-18 LDH, 66 RLU).



Polítiques urbanístiques

Però.....

Alguna cosa més, que no es vinculi a la "urbanització" sinó a l'"edificació"?



Polítiques urbanístiques

Actuacions edificatòries art. 7.2, 14 i 17.1 **TRLSRU**
(encara que requereixin obres complementàries urbanització)
(deures article 18.3 TRLSRU)

- a) Nova edificació o substitució edificació existent
- b) Rehabilitació edificatòria: Remissió LOE (també l'article 187.1.c) TRLU)

Art. 2.2.b) LOE (modificat per Ley 8/2013): Intervencions en edificis existents si alteren configuració arquitectònica (intervenció total o parcials que variïn essencialment composició general exterior, volumetria, conjunt sistema estructural o canvi ús)

S'han d'adaptar a Pla quan hagin de complir el seu deure d'edificar (article 17.1 TRLSRU)

Idea a desenvolupar

**Destí HP⁽¹⁾ d'edificacions existents,
exigible quan nova construcció,
substitució o gran rehabilitació.
Qualificació directa**

Diferent de les reserves HP vinculades a "urbanització",
tècnica adequada però insuficient. Necessitat d'un pas més

(1) Total o parcial



Destí directe a HP (Article 17.3 LDH)

3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.



Destí directe a HP (Article 66.4 RLU)

66.4 El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial , ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:

- a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial. La qualificació que estableixi la destinació total o parcial a habitatge amb protecció oficial de terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.
- b) La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.

Destí parcial a HP(Article 17.3 LDH)

Singularitat innovadora es troba en 17.3 *in fine*:



Destí parcial a HP(Article 17.3 LDH)

Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.



Destí parcial a HP(Article 17.3 LDH)

Pretensió de realisme: **comprensió de l'economia del negoci immobiliari**, novament. Eventual inviabilitat si s'aplica a operacions prèvies concretades calculant un producte final com a habitatge lliure, que no puguin absorbir el nou destí parcial a HP.

(Innovadora introducció de Temps, Preus i Mercat)

Lògica aplicable: "Famosa" STS 12-05-1987 Delgado Barrio




Interpretació article 17.3 *in fine* LDH

Preceptes TRLU a combinar (LDH és només complementària!):

- Entrada en vigor i executivitat referida a la publicació DOGC (art. 106.1 TRLU)
- Exigència de garantir efectivitat de l'ordenació futura (art. 73.2 TRLU)

Interpretació article 17.3 *in fine* LDH

Ajornament extraordinari, restringit a operacions concretades prèviament a l'aprovació del pla, inviables si se'ls apliqués la nova norma:

- Reconeix el fet real que no sempre hi haurà inviabilitat.
 - Garanteix l'efectiva exigibilitat futura de les noves determinacions. Obligació d'evitar pressió especulativa.
 - És coherent amb el *ius variandi*: criteris restrictius a l'hora de determinar lesions derivades d'una nova ordenació urbanística. Límits *ius variandi*: a) Acreditació necessitats en memòria social. b) No supòsits indemnitzatoris art. 48 TRLSRU
 - Es respecta el caràcter complementari LDH respecte a TRLU (D.Ad.3a. TRLU)
- 

Destí parcial a HP(Article 17.3 LDH)

Concreció de paràmetres a través del planejament:

“Operacions que s’hagin concretat prèviament a l’aprovació del pla, que serien inviables si se’ls exigís el destí parcial”:

- Prèviament: per coherència amb la suspensió de llicències han de ser anteriors a l’AI del pla, data de referència a partir de la qual ja es coneix la nova determinació
- Supòsits de “presumpció d’invialibilitat”:
 - Operacions urbanístiques
 - Operacions immobiliàries (?) (innovador i necessitat estudis econòmics i de mercat)



Destí parcial a HP(Article 17.3 LDH)

- Enfocament potser diferent del que estem acostumats (?). Por indemnitzatòria raonable. Però supòsit similar a reducció edificabilitats PGM; i sense generar disconformitats perquè nova determinació s'espera al final de la vida dels edificis
- Oberts a discussió sobre millores en la construcció de la tècnica (igual que reserves HP), però.....

Segur que no cal anar per aquest camí?



Exemple París

"Pla Local d'Urbanisme" Volum 1

ZONE URBAINE GENERALE


UG.2.2.3 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux

UG.2.2.4 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs intermédiaires





Qüestió complementària. Parc protegit:

- Estable. Ni terminis ni desqualificacions. Producte específic
 - Prestigiat. Ni frau ni descontrol. Bona gestió
- 

dcn@clavellconsulting.com

dolors@casaalternativa.com



www.clavellconsulting.com

Moltes gràcies