

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DERECHO A LA VIVIENDA

Marcos Vaquer Caballería
Universidad Carlos III de Madrid

Sumario: dos unos, tres doses y un tres

- Un desencuentro histórico
- Un derecho desatendido

- Dos familias de planes
- Dos competencias dispares
- Dos tipos de técnicas disponibles

- Tres problemas actuales

Un desencuentro histórico

- **Franquismo:**
 - ✓ “Cantonalismo” ministerial (Alomar): Gobernación vs. Trabajo.
 - ✓ LS 1956 vs. Plan de Vivienda 1961-1976.
 - ✓ Actuaciones de vivienda vs. planes urbanísticos: las ACTUR (1970), “aun cuando ... no tengan aprobados planes de ordenación urbana, y si los tuvieran, cualesquiera que sean sus las previsiones y el sistema de actuación establecidos en los mismos”.
- **Estado autonómico:** “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda” (art. 148.1.3ª CE). Sin embargo, persiste urbanismo municipal vs. política de vivienda autonómica.
 - ✓ Ej.: La “ley del kilómetro”: arts. 2 y ss. Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura: reclasificaciones directas y por procedimiento abreviado desde no urbanizable o urbanizable no programado a urbano, para promociones de vivienda.
 - ✓ Los Proyectos de Interés Regional o similares.

Dos familias de planes

- **Planes urbanísticos:**

- ✓ *Qué:* norma reglamentaria (ordenación de los usos del suelo mediante su clasificación y calificación) y programación de obras.
- ✓ *Quién:* Ayuntamiento + Comunidad Autónoma.
- ✓ *Cuándo:* Vigencia indefinida, revisión a largo plazo.

- **Planes de vivienda:**

- ✓ *Qué:* norma reglamentaria (tipologías de vivienda, ayudas públicas).
- ✓ *Quién:* Estado + Comunidad Autónoma.
- ✓ *Cuándo:* Vigencia temporal (cuatrienal).

- ❖ **Disparidad** de contenidos, de competencias y de *tempo*.

- ❖ **La planificación territorial y urbanística especial** como puente entre las dos orillas. Ej.: Ley del Derecho a la Vivienda 2007 y Texto Refundido Ley Urbanística de Cataluña 2010:

- ① *Plan territorial sectorial de vivienda:* delimitación de ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada (arts. 12 y 73.1 LDV).
- ② *Plan director urbanístico:* programación de políticas supramunicipales de suelo y vivienda y delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas (arts. 56 y 157 TRLU).
- ③ *Planes locales de vivienda (o programas de actuación urbanística municipal equivalentes):* delimitación de áreas sujetas a derechos de tanteo y retracto (arts. 14 y 15 LDV) (art. 60 TRLU: los segundos, además, delimitación de suelo urbanizable, inclusión de sistemas generales, distribución de reservas de suelo para vivienda protegida, etc.).

Dos competencias dispares

- Legislación: art. 25.2.a) LBRL:

Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

- Jurisprudencia:

... los Ayuntamientos carecen de capacidad, para ordenar, crear o regular un régimen de promoción pública de viviendas, y que las acciones que puedan intentar por la vía de fomento han de respetar y adecuarse a lo establecido al respecto por el Estado y las Comunidades Autónomas que son las que tienen competencia en la materia. STS de 25 de mayo de 2004 (cas. nº 66/2002).

- ❖ Los Ayuntamientos califican suelo, pero no vivienda. Competencia exclusivamente promotora y gestora de su parque de suelo y vivienda.

Dos tipos de técnicas disponibles

	TRLSRU	TRLUCat
REGÍMEN OBJETIVO DEL SUELO		
Calificación (y reserva) para VPP	20.1.b)	57.3 y .7
Calificación (y reserva) para VDP		34.3, 57.5 y 58.1.g)
RÉGIMEN ESTATUTARIO DE LA PROPIEDAD		
Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo	18.1	43-45
Derechos de tanteo y retracto		172-174
Patrimonios públicos de suelo	51 y 52	160-170
Derecho de superficie	53 y 54	171
Derechos de realojamiento y retorno	19	120

Dos tipos de técnicas disponibles

- **Régimen objetivo del suelo:** calificación y/o reservas de suelo:
 - ✓ para viviendas protegidas (uso lucrativo).
 - ✓ para alojamientos o viviendas dotacionales públicas.
 - **Estatuto subjetivo de la propiedad:**
 - ✓ Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo a la Administración.
 - ❖ **Necesario acompañamiento con políticas de vivienda:**
 - Plan Estatal de Vivienda 2013-2016: art. 14 Real Decreto 233/2013, de 5 de abril: sólo financia el “*parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública*”.
 - Plan para el Derecho a la Vivienda de Cataluña: art. 42 Decreto 75/2014, de 27 de mayo: mantiene ayudas derogadas por el Estado: préstamos protegidos, subsidiación y subvenciones para promoción y adquisición VPO en venta.
- ¿Función social de la propiedad privada y/o destino del patrimonio público? En el primer caso:
- ✓ Duración de la calificación (suelo/vivienda).
 - ✓ Viabilidad económica de la actuación (costes/ayudas/precio).

Tres problemas actuales

- Configuración de un **derecho subjetivo**: Obligación de resultados y no sólo de medios.
 - ✓ Precedentes europeos: Reino Unido (*Housing/Homelessness Acts*) y Francia (*Loi DALO*).
 - ✓ Legislación de servicios sociales: alojamiento de personas en estado de necesidad como prestación básica o garantizada.
 - ✓ Legislación de vivienda: arts. 6.2 y 9 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.
- **Mantenimiento en el disfrute pacífico**: fomento de la rehabilitación y renovación urbana, estados de necesidad por desahucios y lucha contra el *mobbing* o acoso inmobiliario.
 - Cataluña:
 - ✓ LDV: test del edificio, prueba por indicios, legitimación activa de asociaciones, tipificación como infracción muy grave.
 - ✓ Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección de las personas en riesgo de exclusión residencial: mediación administrativa, expropiación temporal, obligación de realojamiento, ayudas.
- **Recursos**: suelo + financiación. Uno de los países de la UEM con menor parque de vivienda social en alquiler (en torno al 1 %) y que menos recursos públicos destina a la política de vivienda:

Gasto público social en España

UEM = 100 %	1980	2007	2013
PIB	74,4 %	96,2 %	84,8 %
Educación	-	84,1 %	69,9 %
Sanidad	56,0 %	82,5 %	69,0 %
S.S.	56,5 %	74,9 %	82,8 %
Vivienda	19,6 %	45,0 %	31,0 %

Fuente: BdE Síntesis de indicadores

Sector residencial

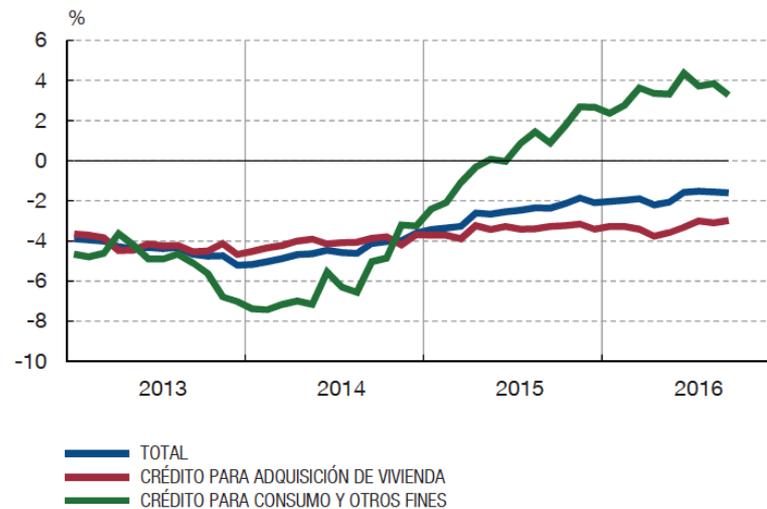
Transacciones

4 PRECIO DE LA VIVIENDA Y TRANSACCIONES TOTALES



Crédito

2 SALDO VIVO DEL CRÉDITO (a)
Crecimiento interanual



GRACIAS

<https://uc3m.academia.edu/MARCOSVAQUERCABALLERIA>