

**Conselleria de Medi Ambient,
Aigua, Urbanisme i Habitatge**

DECRET-LLEI 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl.
[2008/8106]

La Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, i el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, són normes caracteritzades per potenciar la implantació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, fent efectiu el mandat constitucional recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola.

L'esmentat marc normatiu es va implantar sota la vigència de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, la qual ha sigut derogada per la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl. La reforma del marc normatiu estatal en matèria d'habitatge té com a objectiu vincular l'ordenació dels usos del sòl amb l'efectivitat del dret a l'habitatge, per a la qual cosa s'estableix una reserva de sòl residencial per a l'habitatge protegit. Objectiu que a la Comunitat Valenciana ja s'havia implantat tant amb la modificació de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística mitjançant la Llei 16/2003, de 17 de desembre, com en la mateixa Llei Urbanística Valenciana i en el reglament que la desenvolupa.

No obstant això, l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, fa aconsellable conjugar la legislació urbanística valenciana, pel que fa a la reserva d'habitatge protegit i el percentatge de sòl residencial que ha de destinar-se a aquest fi, amb la legislació estatal. Amb aquest fi escau establir en l'àmbit de la Comunitat Valenciana una reserva de l'edificabilitat residencial prevista en l'ordenació urbanística amb independència de la població del municipi, a fi de destinar-la a habitatge sotmés a algun règim de protecció pública, posant en relació l'esmentada reserva amb les tipologies constructives i els usos capaços d'admetre-la, com també amb les demandes efectives d'aquesta, ja que no es tracta de fixar una reserva global sinó que aquesta siga possible i efectivament realitzable, com també en la necessitat garantir la seua execució.

Per a complir els fins previstos s'arbitren una sèrie de mesures, entre les quals cal destacar la necessitat de potenciar les dades que es recullen en el Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda d'Habitatge, tal com recull l'article 222 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, i la introducció dels indicadors territorials de demanda, que permeten harmonitzar la reserva d'habitatge protegit a cada municipi amb els resultats que oferisquen els estudis de necessitats i demandes d'habitatge tant de nivell autonòmic com, si és el cas, municipals.

També apareixen per primera vegada en la nostra legislació autonòmica les denominades àrees residencials prioritàries, l'objecte de les quals és establir reserves de sòl per a destinar-les a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, superant l'àmbit municipal, atés que pretenen donar resposta a les necessitats generades en àmbits territorials superiors, garantint el compliment de fins d'interès públic i social ja que la seua promoció, desenvolupament i gestió resultarà més eficient, en aquests casos, si les dirigeix la mateixa Administració autonòmica.

Un dels objectius de tota legislació urbanística és potenciar l'ampliació dels patrimonis públics de sòl, per a la qual cosa s'estableix la retribució obligatòria en sòl en aquelles actuacions dutes a terme per gestió directa i pel que fa exclusivament als sòls destinats a habitatge protegit. Al mateix temps es regulen de manera més precisa els esmentats patrimonis, i se segueixen per a aquests les pautes marcades en la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, la qual cosa permet garantir les reserves destinades a habitatges protegits, a més d'ampliar el ventall de possibilitats en permetre destinar aquests, amb caràcter subsidiari, a altres fins d'interès social.

**Conselleria de Medio Ambiente,
Agua, Urbanismo y Vivienda**

DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
[2008/8106]

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, son normas caracterizadas por potenciar la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, haciendo efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.

El citado marco normativo se implantó bajo la vigencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que ha sido derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. La reforma del marco normativo estatal en materia de vivienda tiene como objetivo vincular la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda, para lo cual se establece una reserva de suelo residencial para la vivienda protegida. Este objetivo en la Comunitat Valenciana ya se había implantado tanto con la modificación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística mediante la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, como en la propia Ley Urbanística Valenciana y en el Reglamento que la desarrolla.

No obstante, la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, hace aconsejable conjugar la legislación urbanística valenciana, en lo que atañe a la reserva de vivienda protegida y al porcentaje de suelo residencial que debe destinarse a dicho fin, con la legislación estatal. Para ello, procede establecer en el ámbito de la Comunitat Valenciana una reserva de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación urbanística con independencia de la población del municipio, con el fin de destinarla a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, poniendo en relación la citada reserva con las tipologías constructivas y usos capaces de admitirla, así como con las demandas efectivas de la misma, ya que no se trata de fijar una reserva global sino de que la misma sea posible y efectivamente realizable, así como en la necesidad de garantizar su ejecución.

Para dar cumplimiento a los fines previstos se arbitran una serie de medidas, entre las que cabe destacar la necesidad de potenciar los datos que se recogen en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda, tal y como se recoge en el artículo 222 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y la introducción de los indicadores territoriales de demanda, que permitan armonizar la reserva de vivienda protegida en cada municipio con los resultados que ofrezcan los estudios de necesidades y demandas de vivienda tanto de nivel autonómico como, en su caso, municipales.

También aparece por primera vez en nuestra legislación autonómica las llamadas áreas residenciales prioritarias, cuyo objeto es establecer reservas de suelo para destinarlos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, superando el ámbito municipal, ya que pretenden dar respuestas a las necesidades generadas en ámbitos territoriales superiores, garantizando el cumplimiento de fines de interés público y social ya que su promoción, desarrollo y gestión resultará más eficiente, en estos casos, si las dirige la propia Administración autonómica.

Uno de los objetivos de toda legislación urbanística es potenciar la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, para lo cual se establece la retribución obligatoria en suelo en aquellas actuaciones llevadas a cabo por gestión directa y en lo que atañe exclusivamente a los suelos destinados a vivienda protegida. Al mismo tiempo se regulan de manera más precisa los citados patrimonios, siguiendo para ellos las pautas marcadas en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, lo que permite garantizar las reservas destinadas a viviendas protegidas, además de ampliar su abanico de posibilidades al permitir destinar los mismos, con carácter subsidiario, a otros fines de interés social.

Ressaltar que després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, es fa necessari concretar en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, i en referència a la legislació urbanística autonòmica vigent, el percentatge d'edificabilitat mitjana ponderada en les actuacions de transformació urbanística que resulta ser de lliurament obligatori a l'administració. Aquesta necessitat esdevé del fet que en la legislació estatal s'estableix una franja de fixació de percentatge que, amb caràcter general, no pot ser inferior al cinc per cent ni superior al quinze per cent, si bé es preveu, de forma excepcional, la possibilitat de reduir aquest o incrementar-lo fins un màxim del vint per cent. En qualsevol cas, l'aplicabilitat del règim transitori de la Llei 8/2007 esmentada en l'actual escenari socioeconòmic fa necessari fixar amb caràcter provisional i fins que s'aprove amb caràcter definitiu la total reforma de la Llei Urbanística Valenciana, un percentatge concret d'aprofitament per a cadascuna de les situacions en què es trobe el sòl inclòs en una actuació urbanística, a més dels supòsits excepcionals en què aquest podrà incrementar-se o disminuir-se.

Les modificacions objecte d'aquest decret-llei afecten la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, tant pel que fa a les mesures concretes per a potenciar la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, com a les necessàries per a concretar el percentatge de reserva de sòl que ha de destinar-se a aquest fi, i les novetats més importants són les següents:

a) Es modifiquen articles a fi d'establir la reserva d'habitatge protegit en funció de les efectives demandes i dels usos i tipologies adequats per a potenciar la seua implantació.

b) Es creen les àrees residencials prioritàries amb la finalitat que l'administració de la Generalitat, de manera autònoma o concertada amb altres administracions, construisca habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i amb l'objecte de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.

c) Es modifica el règim del patrimoni públic del sòl amb l'objecte permetre que la destinació finalista d'aquest comprenga majors possibilitats que les previstes fins ara en la legislació vigent.

d) Es potencia la retribució en sòl per a aquelles actuacions destinades a habitatge protegit i sempre que es desenvolupen per gestió directa.

e) Es concreta el percentatge de sòl que correspon a l'administració amb caràcter provisional fins que la total reforma de la Llei Urbanística Valenciana s'efectue.

Del contingut de les modificacions objecte d'aquest decret-llei esmentades s'inferix l'extraordinària i urgent necessitat de dictar aquesta norma. El paquet de mesures relacionat està especialment dirigit a aconseguir l'efectivitat real del dret a gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible. Malgrat les reformes legislatives realitzades pel legislador autonòmic, caracteritzades pel fet de potenciar la implantació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, la demanda social d'aquest tipus d'habitatges arrossega un dèficit que no ha sigut satisfet amb l'actual marc normatiu. Aquesta realitat social apressa la necessitat de dotar l'administració autonòmica d'instruments que permeten una real i efectiva intervenció per a pal·liar aquestes deficiències, i esdevé fonamental la integració en el nostre ordenament jurídic de la potestat de crear àrees residencials prioritàries. Tampoc es pot desconèixer l'actual conjuntura econòmica, i les previsions de creixement econòmic de l'economia valenciana i espanyola, la interrelació de les quals amb el mercat immobiliari en el nostre àmbit autonòmic és indubtable. En efecte, l'actual desaceleració del mercat immobiliari i el decreixement d'actuacions tendents a la urbanització del sòl limita corresponentment la construcció d'habitatges de protecció pública amb base en l'excedent d'aprofitament o en les reserves per a habitatge protegit, fet que comporta una reducció en la tendència creixent d'oferta d'habitatge protegit que no era previsible quan es van articular les últimes reformes legislatives i que requereixen una acció normativa immediata. A més, l'esmenada desaceleració comporta un previsible augment de la desocupació, atinent a les estimacions del Ministerio de Trabajo e Inmigración. Sobre sengles problemes actuaran les mesures desenvolupades en aquest decret-

Hay que resaltar que tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se hace necesario concretar en el ámbito de la Comunitat Valenciana, y en referencia a la legislación urbanística autonómica vigente, el porcentaje de edificabilidad media ponderada en las actuaciones de transformación urbanística que resulta ser de entrega obligatoria a la administración. Dicha necesidad deviene del hecho que en la legislación estatal se establece una franja de fijación de porcentaje que, con carácter general, no puede ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento, si bien se contempla, de forma excepcional, la posibilidad de reducir el mismo o incrementarlo hasta un máximo del veinte por ciento. En cualquier caso, la aplicabilidad del régimen transitorio de la citada Ley 8/2007 en el actual escenario socio-económico hace necesario fijar con carácter provisional y hasta que se apruebe con carácter definitivo la total reforma de la Ley Urbanística Valenciana, un porcentaje concreto de aprovechamiento para cada una de las situaciones en que se encuentre el suelo incluido en una actuación urbanística, además de los supuestos excepcionales en que el mismo podrá incrementarse o disminuirse.

Las modificaciones objeto del presente Decreto-ley afectan a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, tanto en lo relativo a las medidas concretas para potenciar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como a las necesarias para concretar el porcentaje de reserva de suelo que debe destinarse a dicho fin, siendo las novedades más importantes las siguientes:

a) Se modifican artículos con el fin de establecer la reserva de vivienda protegida en función de las efectivas demandas y de los usos y tipologías adecuados para potenciar su implantación.

b) Se crean las áreas residenciales prioritarias con la finalidad de proceder la administración de la Generalitat, de manera autònoma o concertada con otras Administraciones, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al objeto de facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna.

c) Se modifica el régimen del patrimonio público del suelo con el objeto de permitir que el destino finalista del mismo abarque mayores posibilidades que las contempladas hasta ahora en la legislación vigente.

d) Se potencia la retribución en suelo para aquellas actuaciones destinadas a vivienda protegida y siempre que se desarrollen por gestión directa.

e) Se procede a concretar el porcentaje de suelo que corresponde a la administración con carácter provisional hasta que se produzca la total reforma de la Ley Urbanística Valenciana.

Del contenido de las modificaciones objeto del presente Decreto-ley citadas se infiere la extraordinaria y urgente necesidad de dictar la presente norma. El paquete de medidas relacionado está especialmente dirigido a alcanzar la efectividad real del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible. A pesar de las reformas legislativas realizadas por el legislador autonómico, caracterizadas por potenciar la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la demanda social de este tipo de viviendas arrastra un déficit que no ha sido satisfecho con el actual marco normativo. Esta realidad social acucia la necesidad de dotar a la administración autonómica de instrumentos que permitan una real y efectiva intervención para paliar estas deficiencias, deviniendo fundamental la integración en nuestro ordenamiento jurídico de la potestad de crear áreas residenciales prioritarias. Tampoco se puede desconocer la actual coyuntura económica, y las previsiones de crecimiento económico de la economía valenciana y española, cuya interrelación con el mercado inmobiliario en nuestro ámbito autonómico es indudable. En efecto, la actual desaceleración del mercado inmobiliario y el decrecimiento de actuaciones tendentes a la urbanización del suelo limita correspondientemente la construcción de viviendas de protección pública con base en el excedente de aprovechamiento o en las reservas para vivienda protegida, suponiendo reducción en la tendencia creciente de oferta de vivienda protegida que no era previsible cuando se articularon las últimas reformas legislativas y que requieren una acción normativa inmediata. Además, la citada desaceleración conlleva un previsible aumento del desempleo, atendiendo a las estimaciones del Ministerio de Trabajo e Inmigración. Sobre sendos problemas actuarán las medi-

lleï, en especial la creació de les àrees residencials prioritàries, que és un instrument adequat per a augmentar l'oferta d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció, al mateix temps que absorbirà part de la desocupació causada per la concreta conjuntura econòmica citada. En un altre ordre de coses, tampoc admet demora la necessària concreció de les previsions i innovacions que comporta l'esmentada norma estatal en el nostre àmbit autonòmic, a fi de garantir la seguretat jurídica i evitar possibles contradiccions entre la normativa estatal i l'autonòmica que obstaculitzen un mercat de tanta rellevància social com és el de l'habitatge. A més, s'ha d'afegir que la disposició transitòria primera de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, fixa el termini d'un any, des de l'entrada en vigor de la llei esmentada, perquè aquelles comunitats autònomes que no hagen establert reserves iguals o superiors per a habitatge protegit a les establides en l'article 10 de la llei estatal, ho facen.

Totes les qüestions indicades en el paràgraf anterior justifiquen l'extraordinària i urgent necessitat de dictar una disposició legislativa que conjugue el que estableix la normativa autonòmica amb la legislació estatal anteriorment al·ludida fins que s'efectue la total reforma i actualització d'aquella, i que establisca els instruments necessaris perquè l'administració autonòmica puga actuar sobre l'actual situació del mercat de l'habitatge, i aquesta possibilitat està emparada pel que disposa l'article 44.2, en relació amb els articles 49 a 51, tots ells de la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, per la qual es va aprovar l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en la redacció donada en la Llei Orgànica 1/2006, de 10 abril, per la qual es va reformar aquest.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització concedida en l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 27 de juny de 2008,

DECRETE

CAPÍTOL ÚNIC

De la modificació de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

Article 1. Aprofitament subjectiu dels propietaris en sòl urbà

Es modifica l'article 21.2 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el qual queda redactat en els termes següents:

"2. En les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, els propietaris hauran de cedir, lliures de càrregues d'urbanització, a l'administració actuant les parcel·les edificables corresponents al 5 per 100 de l'aprofitament tipus. Queden compreses en aquest supòsit:

- Les que es desenvolupen en règim d'actuació integrada, excepte el supòsit previst en l'apartat 4.c) d'aquest article.
- Les que es desenvolupen en règim d'actuació aïllada mitjançant transferències d'aprofitament urbanístic. En aquest cas, la cessió podrà substituir-se per una compensació econòmica de valor equivalent quantificada sobre la base d'un estudi de mercat actualitzat.

Quan es tracte d'àrees de reforma interior o del supòsit referit en l'apartat b), la cessió s'aplicarà a l'increment d'aprofitament que es produïska, en els termes següents:

- En cas d'increment com a conseqüència d'una modificació del planejament verificada al marge de la revisió del pla general, l'increment es calcularà respecte al que estableix el planejament urbanístic i territorial anteriorment vigent o del preexistent, lícitament realitzat, en el cas que siga superior.
- En cas d'actuació de desenvolupament sense innovació de planejament, l'increment es calcularà respecte al preexistent, lícitament realitzat, i si no n'hi ha respecte de la mitjana de les edificabilitats existents en el sector o en la illa o unitat urbana equivalent en que s'efectue l'actuació.

desarrolladas en el presente Decreto-ley, en especial la creación de las áreas residenciales prioritarias, que es un instrumento adecuado para aumentar la oferta de vivienda sometida a algún régimen de protección, a la par que absorberá parte del desempleo causado por la concreta coyuntura económica citada. En otro orden de cosas, tampoco admite demora la necesaria concreción de las previsiones e innovaciones que supone la citada norma estatal en nuestro ámbito autonómico, en aras de garantizar la seguridad jurídica y evitar posibles contradicciones entre la normativa estatal y la autonómica que obstaculicen un mercado de tanta relevancia social como es el de la vivienda. Además, se debe añadir que la disposición transitoria primera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, fija el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la citada Ley, para que aquellas Comunidades Autónomas que no hubieren establecido reservas iguales o superiores para vivienda protegida a las establecidas en el artículo 10 de la Ley estatal lo hagan.

Todas las cuestiones indicadas en el párrafo anterior justifican la extraordinaria y urgente necesidad de dictar una disposición legislativa que conjugue lo establecido en la normativa autonómica con la legislación estatal anteriormente aludida hasta que se produzca la total reforma y actualización de aquella, y que establezca los instrumentos necesarios para que la administración autonómica pueda actuar sobre la actual situación del mercado de la vivienda, deviniendo amparada dicha posibilidad por lo dispuesto en el artículo 44.2, en relación con los artículos 49 a 51, todos ellos de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, por la que se aprobó el Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 abril, por la que se reformó el mismo.

En su virtud, en uso de la autorización concedida en el artículo 44.4 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 27 de junio de 2008,

DECRETO

CAPÍTULO ÚNICO

De la modificación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

Artículo 1. Aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo urbano

Se modifica el artículo 21.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

"2. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

- Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 4.c) del presente artículo.
- Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:

- En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
- En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.

En el cas d'edificacions consolidades regulades en el capítol III d'aquest títol, la cessió es verificarà igualment respecte a l'increment d'aprofitament que els atribuisca el planejament, si n'hi ha, i podrà substituir-se pel seu equivalent econòmic en els termes de l'apartat b) anterior.

Excepcionalment, per resolució del conseller competent en urbanisme, dictada amb audiència prèvia de l'ajuntament, es podrà minorar aquest percentatge si l'objecte de la transformació es declara d'especial rellevància territorial o social, o quan les càrregues que haja de suportar el desenvolupament de l'actuació siguen desproporcionadament elevades en relació amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i no siga possible distribuir-les equitativament amb altres actuacions.

Tant les parcel·les com la substitució econòmica que reba l'administració actuant per aquest concepte quedaran integrades en el patrimoni públic de sòl".

Article 2. Aprofitament subjectiu en sòl urbanitzable

Es modifica l'article 23.b) de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el qual queda redactat en els termes següents:

"b) Cedir gratuïtament les parcel·les edificables corresponents a la cessió del 10% o percentatge que legalment corresponga d'aprofitament tipus lliure de càrregues d'urbanització. Les parcel·les que per aquest concepte reba l'administració actuant, com també els ingressos que reba per indemnització substitutiva d'aquesta cessió, quedaran integrades en el patrimoni públic de sòl".

Article 3. Iniciativa pública en la formulació de programes

Es modifica l'article 128 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el qual queda redactat en els termes següents:

"1. Els ajuntaments, mitjançant la seua organització pròpia o mitjançant els seus ens instrumentals, poden formular programes d'actuació integrada, redactant d'ofici la totalitat o part de la documentació expressada en l'article 126, siga per a fomentar el seu desenvolupament per gestió indirecta o a fi d'escometre la seua gestió directa.

Si acorda la gestió directa d'aquells, el procediment s'iniciarà per acord del ple que determine aquesta forma de gestió, que comporta l'exclusió dels tràmits del concurs que preveu aquesta llei per a la selecció de l'urbanitzador.

2. Si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica haurà de contenir la documentació prevista en l'article 126, si bé no seran preceptius els continguts a què es refereixen les lletres f) i i). La proposició jurídicoeconòmica haurà de contenir els documents previstos en l'article 127, amb les excepcions que es deriven dels números següents. No és exigible, en aquest mode de gestió, la determinació d'un coeficient de canvi per a la retribució en sòl, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl. Si en la proposició s'estableix el coeficient de canvi, tindrà valor merament informatiu.

L'elaboració d'aquesta documentació i l'execució del programa podran dur-la a terme directament els serveis tècnics de l'administració o ens promotor, o siga mitjançant la convocatòria d'un concurs per a l'adjudicació conjunta de l'elaboració del projecte i obra, sense perjudici que l'ajuntament opte per qualsevol altra forma d'adjudicació que considere més convenient als interessos públics, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

3. L'acord municipal que decidisca la gestió directa de l'actuació haurà d'incloure necessàriament una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i la disponibilitat de recursos pressupostaris que financen, ni que siga parcialment, l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'aquestes.

L'urbanitzador, tant si ho és la mateixa administració com un ens d'aquesta o empresa de capital íntegrament públic, no vindrà obligat a prestar la garantia regulada en l'article 140 d'aquesta llei.

En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en el capítulo III del presente título, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.

Excepcionalmente, por Resolución del conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".

Artículo 2. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable

Se modifica el artículo 23.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

"b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización substitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".

Artículo 3. Iniciativa pública en la formulación de Programas

Se modifica el artículo 128 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Los Ayuntamientos, mediante su organización propia o a través de sus entes instrumentales, pueden formular Programas de Actuación Integrada, redactando de oficio la totalidad o parte de la documentación expresada en el artículo 126, sea para fomentar su desarrollo por gestión indirecta o con el fin de acometer su gestión directa.

Si acuerda la gestión directa de aquéllos, el procedimiento se iniciará por acuerdo del Pleno que determine tal forma de gestión, que lleva aparejada la exclusión de los trámites del concurso previstos en esta Ley para la selección del urbanizador.

2. Si la iniciativa municipal pretende la gestión directa, la alternativa técnica deberá contener la documentación prevista en el artículo 126, si bien no serán preceptivos los contenidos a que se refieren las letras f) e i). La proposición jurídico-económica deberá contener los documentos previstos en el artículo 127, con las excepciones que se deriven de los números siguientes. No es exigible, en dicho modo de gestión, la determinación de un coeficiente de canje para la retribución en suelo, que se determinará en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de suelo. Si se estableciera en la proposición el coeficiente de canje, tendrá valor meramente informativo.

La elaboración de dicha documentación y la ejecución del Programa podrá llevarse a cabo bien directamente por los servicios técnicos de la administración o ente promotor, bien mediante la convocatoria de un concurso para la adjudicación conjunta de la elaboración del proyecto y obra, sin perjuicio de que el Ayuntamiento opte por cualquier otra forma de adjudicación que considere más conveniente a los intereses públicos, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

3. El acuerdo municipal que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera sea parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

El urbanizador, tanto si lo es la propia Administración como un ente de la misma o empresa de capital íntegrament públic, no vendrá obligado a prestar la garantía regulada en el artículo 140 de esta Ley.

4. L'administració que gestione directament el programa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en aquesta llei per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol dels modes en aquesta previstos.

El benefici empresarial, en els casos de gestió directa, només podrà percebre'l l'urbanitzador que siga societat mercantil de capital íntegrament públic.

No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a què es refereix l'article 127.2.e) d'aquesta llei.

Igualment, en els supòsits de gestió directa escaurà el cobrament avançat de les quotes d'urbanització corresponents al cost de les obres l'execució de les quals estiga prevista en els tres mesos següents a l'emissió.

5. Per a la selecció de l'empresari constructor, quan s'actue mitjançant gestió directa, no s'aplicaran les regles establides en els articles 120 i 160 d'aquesta llei, i s'hi hauran d'observar-se les determinacions de la legislació de contractes del sector públic.

6. Quan la forma de retribució quede establida de forma imperativa en el programa, podrà formar part de l'alternativa tècnica el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual es tramitarà amb aquella. En aquest cas, el deure d'informació a què es refereix l'article 166 d'aquesta llei queda substituït per l'avís d'inici del procediment, sempre i quant continguen la informació de l'article esmentat en el que resulte d'aplicació a la gestió directa, amb expressa indicació que s'hi tramita també el projecte de reparcel·lació.

7. L'Administració autonòmica podrà assumir la iniciativa de formulació de programes per al desenvolupament d'una actuació integrada a fi d'escometre la seua gestió directa d'acord amb el que preveuen els articles 89, 118.b) i concordants de l'aquesta llei, i haurà de tenir per administració competent i actuant la mateixa Generalitat.

En aquest cas, resultaran igualment d'aplicació les regles establides en els apartats precedents d'aquest article, com també qualsevol altra que en aquesta llei regule la gestió directa municipal".

Article 4. Retribució a l'urbanitzador en gestió directa

S'afegeix un nou paràgraf a l'article 167.1 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el contingut del qual és el següent:

"En les actuacions integrades desenvolupades per gestió directa en què l'urbanitzador assumisca l'obligació de rebre com a retribució el sòl vinculat a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, serà obligatòria per als propietaris la cooperació mitjançant la modalitat de retribució establida en el programa pel que fa al sòl amb l'esmentada destinació, sense que en aquest cas càpiga, a instàncies d'aquests, l'exercici de l'opció pel pagament en metàl·lic que es regula en el número 3 d'aquest article".

Article 5. Caràcter finalista dels patrimonis públics de sòl

Es modifica l'article 259 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el qual queda redactat en els termes següents:

"1. Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, com també els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, permuta o cessió de terrenys i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, hauran de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o, després del compliment el que disposa l'apartat 2 següent, a altres actuacions d'interès social.

2. Quan la demanda d'habitatge protegit estiga satisfeta justificadament, i s'acredite en un programa municipal, de caràcter plurianual, destinat a cobrir les necessitats d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, concertat amb la conselleria competent per raó de la matèria, i la necessitats del municipi de destinar-los a altres usos d'interès públic així ho exigisquen, podrà reduir-se o eximir-se l'obligació de destinar-los a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, i en aquest cas podran destinar-se a altres actuacions d'interès social.

4. La Administración que gestione directamente el programa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en esta Ley para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos.

El beneficio empresarial, en los casos de gestión directa, sólo podrá percibirlo el urbanizador que sea sociedad mercantil de capital íntegramente público.

No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de esta Ley.

Igualmente, en los supuestos de gestión directa procederá el cobro anticipado de las cuotas de urbanización correspondientes al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión.

5. Para la selección del empresario constructor, cuando se actúe mediante gestión directa, no se aplicarán las reglas establecidas en los artículos 120 y 160 de esta Ley, debiendo observarse las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.

6. Cuando la forma de retribución queda establecida de forma imperativa en el Programa, podrá formar parte de la alternativa técnica el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que se tramitará con aquélla. En tal caso, el deber de información a que se refiere el artículo 166 de esta Ley queda sustituido por el aviso de inicio del procedimiento, siempre y cuando contengan la información del citado artículo en lo que resulte de aplicación a la gestión directa, con expresa indicación de que en él se tramita también el Proyecto de Reparcelación.

7. La Administración autonómica podrá asumir la iniciativa de formulación de Programas para el desarrollo de una actuación integrada a fin de acometer su gestión directa de acuerdo con lo previsto en los artículos 89, 118.b) y concordantes de la presente Ley, debiendo tenerse por Administración competente y actuante a la propia Generalitat.

En tal caso, resultarán igualmente de aplicación las reglas establecidas en los apartados precedentes del presente artículo, así como cualquier otro que en la presente Ley regule la gestión directa municipal".

Artículo 4. Retribución al urbanizador en gestión directa

Se añade un nuevo párrafo al artículo 167.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuyo contenido es el siguiente:

"En las actuaciones integradas desarrolladas por gestión directa en las que el urbanizador asuma la obligación de recibir como retribución el suelo vinculado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, será obligatoria para los propietarios la cooperación mediante la modalidad de retribución establecida en el Programa en lo que se refiere al suelo con el citado destino, sin que en tal caso quepa, a instancias de ellos, el ejercicio de la opción por el pago en metálico que se regula en el número 3 del presente artículo".

Artículo 5. Carácter finalista de los patrimonios públicos de suelo

Se modifica el artículo 259 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o, previo cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente, a otras actuaciones de interés social.

2. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, y se acredite en un programa municipal, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, concertado con la Conselleria competente por razón de la materia, y la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá reducirse o eximirse la obligación de destinarlos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo destinarse en este caso a otras actuaciones de interés social.

3. Les actuacions d'interés social hauran de tenir alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a l'ordenació estructural sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització de marcat caràcter social i no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl o construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no està prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, reforma interior o rehabilitació d'habitatges.

e) Conservació i millora del medi ambient, de l'entorn urbà i protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Creació i promoció de sòl o execució d'actuacions d'interés estratègic per a l'exercici de noves activitats econòmiques o ampliació de les existents, siguin d'iniciativa pública o privada".

Article 6. Àrees residencials prioritàries

Es dona una nova redacció a l'article 262 "Àrees residencials prioritàries" de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la redacció del qual és la següent:

"Article 262. Àrees residencials prioritàries

1. Són àrees residencials prioritàries les integrants d'àmbits delimitats per a actuacions d'interés general o utilitat pública o social, promoguts per l'administració de la Generalitat o els seus agents, pels ajuntaments o els seus agents, i per altres administracions públiques, i amb la col·laboració, si es el cas, de la iniciativa privada seleccionada mitjançant l'aplicació de la Llei de Contractes del Sector Públic amb la finalitat de construir habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i a fi de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.

En les àrees residencials prioritàries el percentatge d'edificabilitat residencial destinat a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública serà el que es fixe en el planejament, sense que en cap cas siga inferior al 50% en sòl urbanitzable i al 30% en sòl urbà.

Això no obstant, quan per a complir la finalitat indicada en el primer paràgraf es reclassifique el sòl no urbanitzable, la totalitat de l'edificabilitat residencial prevista serà destinada a la construcció d'habitatges sotmesos a règims de protecció pública.

Aquesta previsió no serà aplicable en aquells àmbits o sectors que es troben delimitats en un pla general o concert previ de pla general en els quals s'haja iniciat l'exposició al públic, i en aquest cas el percentatge de reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública serà com a mínim el 50% de l'edificabilitat residencial prevista, tret d'aquells en els que la corresponent fitxa de planejament i gestió del pla en tramitació establisca un percentatge de reserva superior. No serà d'aplicació en aquest cas el que disposa l'article 216.4 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

2. Les àrees residencials prioritàries es desenvoluparan sobre sòl urbà i urbanitzable, amb independència de la seua concreta qualificació urbanística, o sobre sòl no urbanitzable susceptible de ser reclassificat pel fet de no estar exclosa aquesta opció en les Directrius Definitives de l'Estratègia d'Evolució Urbana i d'Ocupació del Territori.

3. La delimitació de l'àrea residencial prioritària, en els casos de reclassificació de sòl, s'haurà d'efectuar mitjançant un pla especial amb les determinacions pròpies d'un pla parcial, i la programació dels sòls haurà de ser simultània.

4. La delimitació d'aquestes àrees comporta la declaració d'interés general de l'actuació, i la seua tramitació se subjecta als principis generals següents:

a) L'àmbit de les àrees prioritàries es definirà per resolució del conseller competent per raó de la matèria, d'ofici o a instància d'un ajuntament.

b) Fins i tot en el cas de no estar previstes en el planejament municipal, en cap cas implicaran revisió del planejament general.

3. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

b) Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.

c) Obtención de suelo y/o construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Creación y promoción de suelo y/o ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada".

Artículo 6. Áreas residenciales prioritarias

Se da una nueva redacción al artículo 262 "Áreas residenciales prioritarias" de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuya redacción es la siguiente:

"Artículo 262. Áreas residenciales prioritarias

1. Son áreas residenciales prioritarias las integrantes de ámbitos delimitados para actuaciones de interés general o utilidad pública o social, promovidas por la administración de la Generalitat o sus agentes, por los Ayuntamientos o sus agentes, y por otras Administraciones públicas, y con la colaboración, en su caso, de la iniciativa privada seleccionada a través de la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público con la finalidad de proceder a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con el fin de facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna.

En las áreas residenciales prioritarias el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será el que se fije en el planeamiento, sin que en ningún caso sea inferior al 50% en suelo urbanizable y al 30% en suelo urbano.

No obstante, cuando para cumplir la finalidad indicada en el primer párrafo se proceda a la reclasificación de suelo no urbanizable, la totalidad de la edificabilidad residencial prevista será destinada a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Dicha previsión no será aplicable en aquellos ámbitos o sectores que se encuentren delimitados en un Plan General o concierto previo de Plan General de los que se haya iniciado su exposición al público, en cuyo caso el porcentaje de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será como mínimo el 50% de la edificabilidad residencial prevista, salvo en aquellos en los que la correspondiente ficha de planeamiento y gestión del Plan en tramitación establezca un porcentaje de reserva superior. No será de aplicación en este caso lo dispuesto en el artículo 216.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

2. Las áreas residenciales prioritarias se desarrollarán sobre suelo urbano y urbanizable, con independencia de su concreta calificación urbanística, o sobre suelo no urbanizable susceptible de ser reclassificado por no estar excluida tal opción en las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio.

3. La delimitación del área residencial prioritaria, en los casos de reclassificación de suelo, se efectuará mediante Plan Especial con las determinaciones propias de un Plan Parcial, siendo simultánea la programación de los suelos.

4. La delimitación de estas áreas comporta la declaración de interés general de la actuación, sujetándose la tramitación de la misma a los siguientes principios generales:

a) El ámbito de las áreas prioritarias se definirá por Resolución del conseller competente por razón de la materia, de oficio o a instancia de un Ayuntamiento.

b) Aún en el caso de no estar previstas en el planeamiento municipal, en ningún caso implicarán revisión del planeamiento general.

c) El seu procediment d'aprovació i gestió serà l'establert en la legislació urbanística valenciana, i l'òrgan competent per a la seua tramitació i aprovació serà el corresponent de la Generalitat, la qual tindrà la consideració d'administració competent i actuante.

d) Per als casos de gestió directa per una administració no municipal, tant als municipis on s'implante l'àrea residencial prioritària, com a aquells que puguen veure's afectats per l'actuació, es requerirà informe no vinculant, el qual haurà de ser emés en el termini d'un mes.

e) La tramitació dels instruments de planejament i gestió que afecten les àrees residencials prioritàries s'efectuarà pel procediment d'urgència previst en l'article 89, en relació amb el 96, de la Llei Urbanística Valenciana, i la instrucció del procediment tindrà caràcter preferent en tots els ordres administratius de l'administració de la Generalitat i de l'administració local.

Simultàniament a la convocatòria del període d'exposició pública se sol·licitaran els informes sectorials que hagen d'emetre les administracions les competències de les quals es veuen afectades per l'actuació, les quals disposaran de termini d'un mes per a l'emissió. La falta d'emissió d'aquest en termini no interrompra la instrucció del procediment, el qual continuarà impulsant en els successius tràmits fins a la resolució.

f) El programa d'actuació integrada haurà d'integrar necessàriament en l'alternativa tècnica el corresponent instrument de planejament, com també el projecte d'urbanització, i pot incorporar, si escau, el pertinent projecte de reparcel·lació.

g) Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, s'executaran les obres d'urbanització, el termini de les quals no podrà superar els 18 mesos des de l'inici.

h) Simultàniament a l'urbanització escaurà l'edificació dels habitatges sotmesos a règims de protecció pública, i es compliran les condicions establides en l'article 182.2 de la Llei Urbanística Valenciana.

5. En les àrees residencials prioritàries que comporten la reclasificació de sòl no urbanitzable el percentatge d'aprofitament objecte del deure de participació pública en les plusvàlues s'incrementa fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea, sense que siga exigible en aquests casos la cessió de sòl no urbanitzable d'especial protecció prevista en l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. En els supòsits en què no s'opere la reclasificació esmentada, el percentatge de cessió serà el que corresponga a la classe de sòl en què s'actue".

Article 7. Reserva d'habitatges subjectes a règims de protecció pública

Es modifica la disposició addicional sisena de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactada en els termes següents:

"Sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública:

1. En els sòls residencials subjectes a actuacions integrades els instruments de planejament hauran d'establir la reserva d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública per a atendre la demanda que es preveja en el Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda d'Habitatge aprovat per la conselleria competent en aquesta matèria.

El planejament general de tots els municipis haurà d'adequar-se a les previsions establides en els indicadors esmentats mitjançant una modificació del planejament, els quals hauran de ser aprovats per la conselleria competent per raó de la matèria.

2. No obstant això, als municipis amb població superior a 50.000 habitants o amb creixement urbà mig en els cinc anys anteriors superior a deu vivendes per cada mil habitants i any, la reserva establida en funció dels indicadors territorials de demanda en cap cas podrà ser inferior al 30% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que haja de ser objecte de programació o de nova creació.

L'esmentada reserva només s'exigirà per a l'edificabilitat residencial que es done en cada àmbit d'actuació integrada, siga quin siga l'ús predominant en aquesta.

c) Su procedimiento de aprobación y gestión será el establecido en la legislación urbanística valenciana, siendo el órgano competente para su tramitación y aprobación el correspondiente de la Generalitat, que tendrá la consideración de Administración competente y actuante.

d) Para los casos de gestión directa por Administración no municipal, tanto al municipio o municipios donde se implante el área residencial prioritaria, como a aquellos que pudieran verse afectados por la actuación, se requerirá informe no vinculante, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

e) La tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión que afecten a las áreas residenciales prioritarias se efectuará por el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 89, en relación con el 96, de la Ley Urbanística Valenciana, y la instrucción del procedimiento tendrá carácter preferente en todos los órdenes administrativos de la administración de la Generalitat y de la administración local.

Simultáneamente a la convocatoria del periodo de exposición pública se solicitarán los informes sectoriales que deban emitir las Administraciones cuyas competencias se vean afectadas por la actuación, las cuales dispondrán del plazo de un mes para su emisión. La falta de emisión del informe en plazo no interrumpirá la instrucción del procedimiento, que continuará impulsándose en sus sucesivos trámites hasta su resolución.

f) El Programa de Actuación Integrada deberá integrar necesariamente en su alternativa técnica el correspondiente instrumento de planeamiento, así como el Proyecto de Urbanización, pudiendo incorporar, en su caso, el pertinente Proyecto de Reparcelación.

g) Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a la ejecución de las obras de urbanización, cuyo plazo no podrá superar los 18 meses desde su inicio.

h) Simultáneamente a la urbanización procederá la edificación de las viviendas sometidas a regímenes de protección pública, cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 182.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

5. En las áreas residenciales prioritarias que conlleven la reclasificación de suelo no urbanizable el porcentaje de aprovechamiento objeto del deber de participación pública en las plusvalías se incrementa hasta el 15% del aprovechamiento del área, sin que sea exigible en tales casos la cesión de suelo no urbanizable de especial protección prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. En los supuestos en que no se opere la citada reclasificación, el porcentaje de cesión será el que corresponda a la clase de suelo en la que se actúe".

Artículo 7. Reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección pública

Se modifica la disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactada en los siguientes términos:

"Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

1. En los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia.

El planeamiento general de todos los municipios deberá adecuarse a las previsiones establecidas en los citados indicadores mediante una modificación del planeamiento, los cuales deberán ser aprobados por la Conselleria competente por razón de la materia.

2. No obstante, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes o con crecimiento urbano medio en los cinco años anteriores superior a diez viviendas por cada mil habitantes y año, la reserva establecida en función de los indicadores territoriales de demanda en ningún caso podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

La citada reserva sólo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma.

3. En aquells àmbits o sectors que per la seua tipologia, o per no estar destinats preferentment a primera residència, no es consideren aptes per a la construcció de la totalitat de la reserva destinada a vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública es podrà reduir l'esmentada reserva de manera motivada i amb l'aprovació prèvia de l'ajuntament i de la Generalitat i adopció del procediment assenyalat en el paràgraf següent i sense que, en cap cas, la reserva resultant siga menor que l'edificabilitat corresponent al percentatge públic d'aprofitament que corresponga a l'administració.

Igualment, els àmbits o sectors de sòl urbà que per la seua reduïda edificabilitat residencial no permeten la reserva d'una parcel·la mínima amb aquesta vinculació quedaran eximits del compliment d'aquesta reserva en el seu àmbit territorial.

La part d'habitatge subjecta a règims de protecció pública corresponent als sectors a què es refereix el present apartat podrà ubicar-se en altres àmbits o sectors del municipi, i haurà de quedar garantit l'equitatiu repartiment de càrregues i beneficis, bé per mitjà de la tècnica de l'aprofitament tipus, bé per mitjà de la compensació econòmica a determinar reglamentàriament, i haurà de destinar-se l'esmentada compensació exclusivament a l'obtenció de sòl per a l'habitatge protegit substituït. En tot cas, haurà de complir-se la reserva global de sòl establida amb esta vinculació de destí en el conjunt del municipi.

4. En actuacions d'especial rellevància que tinguen un interès estratègic, siguen d'iniciativa pública o privada, podrà reduir-se fins a un 15% l'edificabilitat residencial destinada a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, si bé haurà de justificar-se que a nivell municipal es compleix la reserva global d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

5. Els instruments de planejament que comporten una modificació de l'ordenació estructural amb augment de l'edificabilitat residencial prevista en el pla general hauran d'establir una reserva d'habitatge protegit addicional respecte a aquest increment, tret que concórrega la circumstància prevista en el paràgraf segon de l'apartat 3 d'aquest article.

En el cas que la modificació preveja la implantació de la reserva en sectors diferents del que constitueix el seu objecte, haurà d'efectuar-se el desenvolupament previ o simultani del sector que alberga la reserva addicional d'habitatge subjecte a règims de protecció pública.

Els plans de reforma interior en sòl urbà que comporten la delimitació d'un sector no previst en el planejament general i que no incrementen l'edificabilitat residencial de l'àmbit no hauran d'establir reserva addicional d'habitatge subjecte a règims de protecció pública.

6. En les fitxes de planejament i gestió s'haurà de contenir, de manera justificada, la distribució concreta dels percentatges en funció del règim de protecció. La reserva d'habitatge sotmés a algun règim de protecció, siga quin siga el percentatge destinat a aquesta, serà, com a mínim, el setanta per cent de la reserva prevista destinada al règim de preu general i règim especial, i la resta al règim concertat o altres d'aplicació".

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda

Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regularà el Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda per a la previsió de les necessitats d'habitatge que s'han de satisfer amb algun règim de protecció pública.

Segona. Incorporació de nous terrenys al procés d'urbanització

Els municipis els plans generals dels quals no estiguen adaptats a la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística, o les Directrius Definitives de l'Estratègia d'Evolució Urbana i d'Ocupació del Territori del qual no continguen els criteris que s'han de tenir en compte davant dels eventuais canvis de planejament, que pretenguen la incorporació de nous terrenys

3. En aquellos ámbitos o sectores que por su tipología, o por no estar destinados preferentemente a primera residencia, no se consideran aptos para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se podrá reducir la citada reserva de manera motivada y previa aprobación del Ayuntamiento y de la Generalitat y adopción del procedimiento señalado en el párrafo siguiente y sin que, en ningún caso, la reserva resultante sea menor que la edificabilidad correspondiente al porcentaje público de aprovechamiento que le corresponda a la administración.

Igualmente, los ámbitos o sectores de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial.

La parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso, deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio.

4. En actuaciones de especial relevancia que tengan un interés estratégico, sean de iniciativa pública o privada, podrá reducirse hasta un 15% la edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien deberá justificarse que a nivel municipal se cumple la reserva global de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

5. Los instrumentos de planeamiento que comporten una modificación de la ordenación estructural con aumento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General deberán establecer una reserva de vivienda protegida adicional respecto a dicho incremento, salvo que concorra la circunstancia prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del presente artículo.

En el caso de que la modificación previera la implantación de la reserva en sectores diferentes del que constituye su objeto, deberá procederse al desarrollo previo o simultáneo del sector que alberga la reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

Los Planes de Reforma Interior en suelo urbano que comporten la delimitación de un sector no previsto en el planeamiento general y que no incrementen la edificabilidad residencial del ámbito no deberán establecer reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

6. En las fichas de planeamiento y gestión se contendrá, de manera justificada, la distribución concreta de los porcentajes en función del régimen de protección. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el setenta por ciento de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación".

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Sistema Territorial de Indicadores de Demanda

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se regulará el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Segunda. Incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización

Los municipios cuyos Planes Generales no estén adaptados a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, o cuyas Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio no contuvieran los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, que pretendan la incorporación de nuevos terrenos al proceso

al procés d'urbanització hauran, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest decret-ley, adequar el seu planejament al que estableixen els articles 44.1.c) i 45.1.c) de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Aprofitament subjectiu

L'exigència de cedir lliure de càrregues d'urbanització el sòl corresponent al percentatge que legalment corresponga a l'administració de l'aprofitament tipus s'exigirà en tots els procediments de programació iniciats a partir de l'1 de juliol de 2007, i es considerarà iniciat el procediment, en els supòsits de gestió indirecta del programa, en el moment de l'acord municipal previst en l'article 130.3.b) de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, i en els supòsits de gestió directa, en el moment de produir-se l'acord municipal previst en l'article 128.3 de l'esmentada Llei Urbanística Valenciana.

Per als casos d'aplicació a les actuacions aïllades subjectes a transferències d'aprofitament urbanístic, l'exigència de cessió serà exigible a aquells projectes la llicència d'edificació dels quals siga sol·licitada a partir de l'1 de juliol de 2008.

Segona. Procediments iniciats

Els procediments urbanístics, siga quina siga la seua denominació o naturalesa, iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquest decret-ley, es regiran per la legislació anterior sempre que haja conclòs el primer tràmit d'informació pública, quan aquest tràmit siga preceptiu.

Tercera. Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda

Fins que es regule el Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda previst en la disposició addicional primera, i, una vegada regulat, fins que el planejament general dels municipis s'adapte a aquest, la reserva mínima d'habitatge sotmés a algun règim de protecció establida en l'article 7 d'aquest decret-ley comprendrà els terrenys necessaris per a realitzar el 30% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística que haja de ser objecte de programació o de nova creació.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

1. Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que estableix aquest decret-ley.

2. En particular, queden derogades les disposicions següents:

a) L'article 544 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell.

b) El títol VI del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació al Consell

S'habilita el Consell per a desenvolupar totes les determinacions normatives i reglamentàries que completen les determinacions que conté aquest decret-ley.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret-ley entrarà en vigor el dia de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 27 de juny de 2008

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

de urbanización deberán, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este decreto-ley, adecuar su planeamiento a lo establecido en los artículos 44.1.c) y 45.1.c) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Aprovechamiento subjetivo

La exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión indirecta del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el artículo 130.3.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en los supuestos de gestión directa, en el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana.

Para los casos de aplicación a las actuaciones aisladas sujetas a transferencias de aprovechamiento urbanístico, la exigencia de cesión será exigible a aquellos proyectos cuya licencia de edificación sea solicitada a partir del 1 de julio de 2008.

Segunda. Procedimientos iniciados

Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor del presente Decreto-ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el primer trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

Tercera. Sistema Territorial de Indicadores de Demanda

Hasta que se proceda a la regulación del Sistema Territorial de Indicadores de Demanda previsto en la disposición adicional primera, y, una vez regulado, hasta que el planeamiento general de los municipios se adapte al mismo, la reserva mínima de vivienda sometida a algún régimen de protección establecida en el artículo 7 de este decreto-ley comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto-ley.

2. En particular, quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El artículo 544 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

b) El título VI del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación al Consell

Se habilita al Consell para desarrollar cuantas determinaciones normativas y reglamentarias vengan a complementar las determinaciones contenidas en este decreto-ley.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto-ley entrarà en vigor el dia de su publicaci3n en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 27 de junio de 2008

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN