

Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

BOIB 68, 17/05/2008, BOE 144.14/06/2008)

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente:

LEY

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta ley prevé una serie de medidas específicas para dar respuesta al mandato contenido en el título I de la Ley del suelo estatal referido a los derechos y deberes de la ciudadanía, mandato dirigido a los poderes públicos a fin de que dichos derechos y obligaciones sean reales y efectivos adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de obtención, ocupación y transformación del suelo. Entre los derechos citados de la ciudadanía figura el de gozar de una vivienda digna, adecuada y accesible. Para hacer efectivo este derecho hace falta la disposición de suelo urbanizado necesario para atender a la citada demanda social.

Respecto a eso, en la comunidad autónoma de las Illes Balears se ha observado que entre las viviendas usadas compradas como primera vivienda con ayudas públicas, sumados a las viviendas protegidas de nueva construcción que se han realizado como media anual en los últimos años, se ha efectuado una cifra aproximada de 890 actuaciones viviendas/año, dato que contrasta con los 3.000 demandantes de toda la comunidad autónoma censados actualmente en el Registro de Demandantes y con la demanda teórica anual que el Gobierno de las Illes Balears se compromete a satisfacer. Esta ley se propone propiciar una media de 1.250 actuaciones anuales (5.000 actuaciones en la presente legislatura), referidas a viviendas de precio limitado por la Administración y viviendas protegidas de nueva construcción en venta o alquiler, independientemente de otras medidas complementarias -y que no son objeto de esta ley, como propiciar la compra/alquiler de viviendas de segunda mano y reforzar la línea de actuación tendente a la recuperación y al mantenimiento de nuestro patrimonio edificado, tanto con la rehabilitación de edificios como en operaciones de rehabilitación de barrios o núcleos urbanos.

El déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte de esta legislatura no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida del Gobierno de las Illes Balears en conjunción con la iniciativa privada y con las entidades y los organismos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

Eso implica la puesta en marcha de suelos urbanos y urbanizables, además de la creación de los instrumentos necesarios para poder clasificar un determinado porcentaje de suelo, apto para la urbanización, incrementando los que actualmente prevén los planeamientos vigentes, pero sin sobrepasar el máximo que prevé el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

A este efecto, y dado que se considera imprescindible que el Gobierno de las Illes Balears asuma parte de la creación de suelo residencial, se plantea la citada obligación mediante la implantación de áreas denominadas reservas estratégicas de suelo, que se llevará a cabo, primero, mediante una convocatoria pública de oferta de suelo, de titularidad privada, para que los propietarios interesados en el desarrollo urbano de los suelos mencionados en las condiciones contenidas en el articulado de esta ley propongan al Gobierno de las Illes Balears su inclusión como reserva estratégica de suelo, y, posteriormente, con su desarrollo mediante la tramitación y la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento descritos en la misma ley.

Los suelos ofrecidos deberán ser necesariamente suelos urbanos, urbanizables o rústicos de transición, que en la isla de Mallorca deberán estar ubicados en zonas calificadas como áreas de transición de crecimiento según las determinaciones gráficas de los planes territoriales respectivos. Además, se exigirá que pertenezcan a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o sociedad que actúe como propietario e interlocutor único.

El Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, seleccionará, en colaboración con los ayuntamientos afectados, los más aptos desde el punto de vista urbanístico, los considerará como reserva estratégica de suelo e iniciará de inmediato la tramitación de una norma subsidiaria y complementaria del planeamiento, a fin de proceder a su delimitación concreta, a la clasificación y/o calificación del suelo correspondiente y a la ordenación y el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas áreas. En este sentido las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener, además de las determinaciones de carácter general y usos globales, la ordenación detallada de los suelos afectados por la actuación, de tal manera que su desarrollo no implique la necesidad de tramitación y aprobación de planeamiento parcial.

En la tramitación de dichas normas subsidiarias se solicitarán informes de los municipios afectados, del consejo insular respectivo, así como del órgano ambiental competente.

Mediante la aplicación de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears podrá producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas para los próximos años. Concretamente, el Gobierno de las Illes Balears, los ayuntamientos y demás instituciones dispondrán del 50% del suelo urbano desarrollado en cada reserva estratégica de suelo, y la edificación que debe desarrollarse en éste se distribuirá de conformidad con los porcentajes previstos en el artículo 2 de la misma ley, o bien del 50% de las viviendas edificadas para adjudicarlas en régimen de compraventa o alquiler a los precios tasados como máximos en el artículo 1.4 de esta ley.

La tramitación de los instrumentos urbanísticos que esta ley propicia garantiza la coherencia con las previsiones en materia de vivienda del Gobierno de las Illes Balears, asegura la participación de los ayuntamientos, la de otras instituciones afectadas y la de la ciudadanía en el proceso y permite simplificar el procedimiento previo a la transformación urbanística del suelo.

Dada la excepcionalidad de las medidas contenidas en la ley, la disposición adicional primera limita su ejercicio reduciéndolo a una sola vez. En todo caso, el Gobierno de las Illes Balears prevé que en un futuro las circunstancias excepcionales mencionadas no se reproduzcan, teniendo en cuenta la previsión contenida en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears que establece la obligación de fijar un porcentaje del suelo residencial de nueva creación, que deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de promoción pública o a algún otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler, y fija un mínimo de un 30%.

Esta ley concuerda asimismo con el refuerzo que la Ley del suelo estatal otorga a la creación de patrimonio público de suelo con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

Finalmente, la ley tiene completa cobertura estatutaria en la competencia exclusiva de la comunidad autónoma de las Illes Balears sobre «ordenación del territorio, incluidos el litoral, el urbanismo y la vivienda» (artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears).

Artículo 1. Objeto

1. Esta ley regula la planificación y la ejecución de actuaciones cuyo objeto directo es conseguir de una manera extraordinaria y urgente suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, a fin y efecto de facilitar y posibilitar el derecho constitucional de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada y accesible, partiendo de una política pública de transformación del suelo de acuerdo con el interés general y el desarrollo sostenible.

2. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior reciben el nombre de reservas estratégicas de suelo y tendrán la consideración de actuaciones de interés general, dado que se trata de actuaciones urgentes y necesarias para

afrontar la falta constatada de suelo de desarrollo urbano destinado a vivienda de protección pública en las Illes Balears.

3. Las viviendas sometidas a un régimen de protección pública que resulten de las actuaciones previstas en esta ley deben ajustarse en todo caso a los requisitos y a las características que establecen el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y demás normativa vigente sobre viviendas de protección pública. La ordenación y la ejecución de las Reservas Estratégicas de Suelo se ajustará a lo establecido en la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico aplicables en cada caso, con la única excepción de las particularidades previstas en esta ley.

4. Las viviendas de precio tasado tendrán a todos los efectos la consideración de viviendas libres, y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas del sector de reserva estratégica en que se ubican.

Se entenderá por precio tasado un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que deberá ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio por el cual se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Estas viviendas no podrán transmitirse inter vivos ni podrá cederse su uso por ningún título durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas que se establezcan reglamentariamente.

El Gobierno de las Illes Balears establecerá por decreto la regulación y las fórmulas de control de este tipo de viviendas.

Artículo 2. Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento

1. La planificación urbanística de las reservas estratégicas de suelo se realizará mediante unas normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.

A estos efectos, el Gobierno de las Illes Balears elaborará, tramitará y aprobará, con el informe previo y vinculante de los consejos insulares y ayuntamientos respectivos, las normas mencionadas en los municipios en que se haya decidido crear una reserva estratégica de suelo, los cuales deberán tener una población superior a 10.000 habitantes, con la excepción de Formentera. La reserva se ajustará en cada municipio a las necesidades reales de la demanda.

2. Las normas citadas contendrán las determinaciones previstas en la legislación urbanística general y definirán la ubicación y las características de cada actuación pretendida, en las siguientes condiciones:

a) Las citadas normas contendrán las determinaciones de carácter general y los usos globales de los terrenos de que se trate en cada caso, así como la ordenación de detalle y los usos especificados de éstos, de manera que no sea

necesario su desarrollo por planes parciales. En esta ordenación se atenderá en especial a la coherencia con el modelo urbanístico implantado por el planeamiento general existente en el municipio para la zona en que se encuentre la reserva estratégica de suelo

b) Si el suelo en el que se proyecta la reserva estratégica de suelo es suelo rústico de transición, las citadas normas lo clasificarán como urbanizable programado o apto para la urbanización y, sea cual sea el tipo de suelo, lo calificarán asignando un mínimo de un 50% de la edificabilidad total prevista en la reserva a la construcción de viviendas de protección pública o de precio tasado, a elección del promotor, y se reservará en todo caso como mínimo el 15% del total para las de protección pública. El 50% del suelo restante de la reserva podrá destinarse a la edificación de viviendas de precio libre. El suelo destinado a la construcción de estas viviendas de protección pública será cedido urbanizado a la Administración por los propietarios y promotores de los terrenos de manera gratuita.

En el supuesto de que exista vivienda de precio tasado, los propietarios y los promotores de los terrenos deberán efectuar, además de la previsión a que se refiere el apartado anterior, las cesiones de suelo que legalmente procedan, con la particularidad de que la cesión del aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, será del 15% del total de la reserva. Esta cesión se llevará a cabo asignando al respectivo ayuntamiento el suelo correspondiente al citado porcentaje a cada uno de los usos de vivienda libre, vivienda tasada y vivienda de protección pública. Este suelo será destinado a la construcción de viviendas de protección pública. Los terrenos correspondientes a esta cesión deberán entregarse urbanizados a la Administración.

c) En el caso de que no haya vivienda tasada, la cesión a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, se entenderá incluida en la cesión de suelo destinado a viviendas de protección pública a que se refiere el inciso final del apartado b). En dicho caso, el suelo que se ceda a la Administración corresponderá a las administraciones siguientes: un 15% al ayuntamiento respectivo, correspondiente a la obligación del artículo 16.1.b) de la Ley de suelo estatal; un 15% al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado a través del IBAVI; el 20% restante, también al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado mediante gestión indirecta, por concurso entre entidades promotoras. Estas viviendas serán en todo caso viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general.

d) En el caso de ejecución de viviendas de precio tasado, éstas serán adjudicadas por la Administración.

e) La densidad máxima que podrá alcanzarse en la regulación que establezcan las normas será de 225 habitantes por hectárea con una edificabilidad máxima de 0,9 m²/m² para el caso del municipio de Palma. Los índices citados serán de 180 habitantes por hectárea y de 0,75 m²/m² en los municipios de Calvià, Ciutadella, Eivissa, Inca, Lluçmajor, Manacor, Maó y Marratxí; de 150 habitantes por hectárea y de 0,60 m²/m² en el resto de municipios considerados

del grupo A por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el cual se aprueba el Plan estatal 2005-2008, mientras que en los municipios de los grupos B y C, será de 120 habitantes por hectárea y de 0,50 m²/m² de edificabilidad. De las edificabilidades señaladas, se podrán destinar a otros usos diferentes al de vivienda un máximo de 0,15 m²/m² en los dos primeros casos, y de 0,10 m²/m² en los demás.

f) La Norma 9 del Plan Territorial Insular de Mallorca no será de aplicación a las actuaciones previstas en esta ley. No obstante, los municipios afectados podrán optar, de forma expresa y vinculante, a que se mantengan las cesiones señaladas en la referida norma.

g) Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener una programación detallada de la ejecución tanto jurídica como material, con atención especial a las actuaciones de transformación urbanística, para las que deberán establecer plazos precisos.

h) Se procurará integrar las actuaciones para vivienda libre con las actuaciones destinadas a vivienda protegida o tasada de manera que se creen zonas residenciales socialmente cohesionadas y se fomente la mezcla de usos.

3. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento así dictadas vincularán todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluidos los planes generales de ordenación urbana, que deberán adaptarse a sus previsiones en su primera revisión, sin perjuicio de la efectividad inmediata de las determinaciones que en ellos se contienen.

Artículo 3. Presentación y selección de ofertas de suelo

1. Con anterioridad a la redacción de las normas subsidiarias y complementarias previstas en el artículo 2, el Gobierno de las Illes Balears convocará un concurso público de oferta de terrenos, al que podrán presentarse ofertas de suelo para la creación de las reservas estratégicas de suelo.

2. Los suelos que se propongan en las ofertas a que se refiere el apartado anterior serán seleccionables por el orden de prioridad que se establece a continuación y deberán tener las siguientes características;

a) Ser suelo urbano.

b) Ser suelo urbanizable o apto para urbanizar que constituya un sector completo, en su caso.

c) Ser suelo rústico de transición (en la isla de Mallorca, áreas de transición de crecimiento).

Los suelos de transición se aceptarán una vez agotadas las ofertas de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

3. Además, los suelos propuestos, sea cual sea su clasificación, deberán:

a) Pertenecer a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o asociación que actúe

como propietario e interlocutor único, y también como promotor de la posterior urbanización de los terrenos.

b) Estar situados de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse sin dificultades, de tal manera que haya interconexión fluida de los sistemas generales y locales.

4. Para la isla de Menorca, la definición de reservas estratégicas en suelo rústico de transición exigirá que se trate de ámbitos que presenten una especial vocación a la transformación urbanística, concretada en la existencia de una declaración de voluntad municipal manifestada por la existencia de procedimientos en trámite de adecuación de los planeamientos municipales a las estipulaciones del Plan Territorial Insular.

5. El pliego de condiciones del concurso deberá incluir la obligación, por parte de los concursantes, de mantener su oferta durante un año desde su presentación.

6. El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, oídas las demás consejerías afectadas, resolverá la convocatoria a que se refiere el artículo anterior y seleccionará las ofertas que considere más adecuadas para la creación de las reservas estratégicas de suelo, en consideración a los siguientes criterios:

- La prioridad establecida en el apartado 2.
- Su ubicación física y, en especial, su situación respecto de los sistemas generales existentes y demás elementos urbanos significativos.
- Su continuidad, adecuación y conexión con las tramas viarias y redes de infraestructuras existentes, y las posibilidades de enlace con las mismas.
- Los criterios de respeto ambiental y paisajístico en general; la adecuación a criterios de sostenibilidad y, en especial, el uso de energías renovables y el ahorro en el consumo de agua.
- La adecuación al entorno y la calidad urbanística y arquitectónica de las propuestas de ordenación que se presenten.
- Las garantías o los compromisos que ofrezca cada oferta respecto de la futura urbanización de los terrenos.
- Su distribución o reparto entre los diferentes municipios de la comunidad autónoma.
- Las mayores cesiones de suelo urbanizado a favor de la administración para destinarlo a vivienda de protección pública o a dotaciones públicas.
- Las mejoras en cuanto a calidades y precios finales en la modalidad de viviendas a precio tasado.

Artículo 4. Procedimiento de tramitación y aprobación de las normas

El procedimiento de tramitación de cada norma subsidiaria y complementaria de planeamiento será el previsto en la legislación urbanística general, con las siguientes particularidades:

a) La Consejería de Vivienda y Obras Públicas formulará un avance de cada una de las normas que deben dictarse.

Este avance será sometido en el plazo de un mes a informe vinculante de los municipios en cuyo término se ubiquen las reservas estratégicas de suelo, así como del consejo insular respectivo. Este informe versará sobre la oportunidad o la conveniencia de continuar adelante o no, con la tramitación de la reserva.

b) Con toda la información recopilada, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas efectuará una propuesta al Gobierno de las Illes Balears, el cual aprobará inicialmente las normas correspondientes, que serán sometidas a un periodo de información pública de un mes. A lo largo de este plazo, las corporaciones locales afectadas, así como el consejo insular, emitirán un nuevo informe vinculante sobre las normas aprobadas. Las normas se someterán, también, a dictamen del órgano ambiental en cuanto a su incidencia en el medio ambiente, y a este fin incorporarán una memoria sobre los eventuales efectos significativos sobre aquél. La decisión del órgano ambiental deberá adoptarse en el plazo máximo de dos meses. La aprobación inicial de las normas implicará la suspensión, en los ámbitos territoriales afectados, de las determinaciones del planeamiento general respectivo.

c) Una vez finalizados estos trámites y con las modificaciones que sean procedentes, el Gobierno de las Illes Balears aprobará definitivamente las normas a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y oída la Consejería de Movilidad y Ordenación del Territorio. El acuerdo de aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la de urgente ocupación de los terrenos afectados cuando sea necesaria la expropiación para la ejecución correcta de las normas.

Artículo 5. Ejecución de las normas

1. Una vez aprobadas definitivamente las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, el propietario de los terrenos de cada reserva estratégica de suelo, asociado a un promotor urbanístico en el caso de que lo sea también, deberá presentar en el plazo de cinco meses el proyecto de urbanización, así como el proyecto de distribución de beneficios y cargas. Si el propietario de los terrenos incumple el citado plazo, el Gobierno de las Illes Balears podrá expropiar los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. Estos proyectos deben contener las determinaciones exigidas en la legislación urbanística general y serán tramitados según lo establecido en la misma, con la particularidad de que su tramitación y aprobación serán efectuadas por la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, con informe previo vinculante del respectivo ayuntamiento. Este informe se emitirá en el plazo de un mes y se entenderá emitido por silencio positivo en caso contrario.

3. El coste y la realización efectiva de la ejecución material y jurídica de las normas en cada reserva estratégica de suelo corresponderán al propietario-promotor de los respectivos terrenos.

En garantía del cumplimiento de la efectiva ejecución material y jurídica en plazo, el propietario-promotor prestará fianza por importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización.

4. La urbanización y la edificación podrán ser simultáneas, únicamente con subordinación a lo que establecen los artículos 41 y 42 del Reglamento de gestión urbanística.

5. En caso de incumplimiento de los plazos de ejecución señalados en el programa de las normas, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas podrá otorgar una única prórroga.

Transcurrida ésta sin que tampoco se haya completado la ejecución, la consejería podrá hacer uso de la garantía establecida en el apartado 3 para finalizar las obras de urbanización.

6. Una vez finalizada la ejecución jurídica de las normas, así como también las obras de urbanización, el propietario de los terrenos deberá entregar y poner a disposición de las administraciones a que se refiere el artículo 2 las correspondientes parcelas. Estas administraciones procederán inmediatamente a iniciar los trámites oportunos para la edificación de las correspondientes viviendas de protección pública, debe garantizarse que la urbanización esté totalmente finalizada con anterioridad a la ocupación de las viviendas.

7. En el supuesto de que la urbanización y la ejecución de todas las viviendas de una determinada reserva estratégica de suelo se realice por un mismo promotor, las viviendas de protección pública y las de precio tasado se ejecutarán simultáneamente con las de precio libre, y el certificado final de obra de estos últimos no podrá ser emitido hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas de protección pública y de precio tasado.

8. Una vez construidas las viviendas de protección pública, su adjudicación se efectuará según la legislación vigente y, concretamente, a los demandantes de vivienda inscritos en el registro público regulado por el Decreto 90/2005, de 29 de julio.

Artículo 6. Autorización para el desarrollo reglamentario

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para el desarrollo reglamentario de esta ley.

Disposición transitoria

La obligación de adaptación de los planeamientos urbanísticos afectados contenida en el número 3 del artículo 2 de esta ley no será de aplicación para aquellos instrumentos de ordenación que a la entrada en vigor de la ley tengan iniciada la tramitación de su revisión o adaptación del plan y hayan superado su aprobación inicial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

La habilitación al Gobierno de las Illes Balears que efectúa esta ley para la creación de las reservas estratégicas de suelo únicamente podrá ser utilizada una sola vez.

Disposición adicional segunda

El índice de intensidad de uso residencial del correspondiente decreto autonómico, en el suelo urbano consolidado por la urbanización de las áreas de uso residencial, será de 60 m² de superficie construida mínima por vivienda, siempre que la totalidad de la edificabilidad permitida por el planeamiento municipal para tal uso, en cada solar, se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general.

Disposición final

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.