

Reservas de Suelo para Vivienda Protegida



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2019/62
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

62.1.- CONCEPTOS URBANÍSTICOS PREVIOS EN MATERIA DE RESERVAS DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	4
62.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE	5
62.2.1.- ESTATAL.....	5
62.2.2.- RESUMEN DE RESERVAS PARA VPP, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	6
62.3.- DESARROLLO DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN ESTA MATERIA	7
62.3.01.- ANDALUCÍA	7
62.3.02.- ARAGÓN	7
62.3.03.- ASTURIAS.....	8
62.3.04.- BALEARES	10
62.3.05.- CANARIAS	11
62.3.06.- CANTABRIA.....	11
62.3.07.- CASTILLA LA MANCHA	11
62.3.08.- CASTILLA Y LEON.....	13
62.3.09.- CATALUÑA	13
62.3.10.- EXTREMADURA.....	15
62.3.11.- GALICIA.....	15
62.3.12.- LA RIOJA	16
62.3.13.- MADRID.....	17
62.3.14.- MURCIA	17
62.3.15.- NAVARRA	18
62.3.16.- PAÍS VASCO	19
62.3.17.- COMUNIDAD VALENCIANA.....	21

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Aprovechamiento
- Dotaciones Publicas
- Edificabilidad
- Edificabilidad Bruta, Neta, Total del Sector, Residencial
- Número máximo de Viviendas en un Sector
- Parcela Edificable
- Reservas de Edificabilidad
- Sector Urbanístico
- Sistemas Generales
- Sistemas Locales
- Suelo no Urbanizable
- Suelo Urbano no Consolidado
- Suelo urbano consolidado
- Suelo Urbanizable no delimitado
- Suelo Urbanizable delimitado
- Urbanismo
- Urbanización
- Uso Industrial
- Uso Dotacional Privado
- Uso Dotacional Publico
- Uso Residencial
- Uso Terciario
- Viviendas
- Vivienda de Protección Publica

Este Cuaderno trata de las reservas de suelo que todo propietario de suelo a desarrollar, si calificado de residencial, tiene la obligación de reservar para vivienda protegida

62.1.- CONCEPTOS URBANÍSTICOS PREVIOS EN MATERIA DE RESERVAS DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

La vivienda protegida está sometida a un régimen de protección pública y tiene que cumplir los siguientes requisitos mínimos, que se explican en detalle en el CPI 46 que trata de los conceptos básicos de la VPP

En cualquiera de los regímenes de protección pública descritos en el texto, los propietarios deben cumplir unas condiciones generales que son:

- A) Su residencia habitual y permanente
- B) No poder enajenar o alquilar a terceros durante el plazo legal de protección, salvo excepciones justificadas y con la autorización de la administración.
- c) Tener unos ingresos familiares anuales inferiores a un tope expresados en número de veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de efectos Múltiples)

Cuando se acabe el plazo legal de protección, que ha variado con los sucesivos Planes de

Vivienda, entre 30 años e indefinido, se puede vender o alquilar libremente.

- Deberá contar con un precio máximo en la vivienda protegida para la venta y de un alquiler máximo para la vivienda protegida en alquiler.
- Disponer de una superficie útil máxima de 90 m², sin incluir, en su caso, de una superficie útil máxima de 8 m² para trasteros anejos, y de una superficie útil máxima de 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Deberá calificarse administrativamente, de forma provisional, antes de iniciar las obras y, definitivamente, al terminarlas

Esta calificación es condición indispensable para que la vivienda se considera de protección

Llaman la atención tres términos en la definición de requisitos mínimos de la vivienda protegida

- a) El que entre los anejos no se mencione si están o no vinculados.
- b) Que las plazas de garaje sean solo una.
- c) Que en el cálculo del precio de venta o la renta máxima no existe un Módulo Básico estatal, sino que las CCAA podrán establecer el suyo o acogerse al último Modulo estatal publicado que, hasta ahora es lo que vienen haciendo con algunos matices

Históricamente, en los planes de vivienda, a nivel estatal, se determinaban las condiciones mínimas sobre las VPP, para acceder a su financiación tanto los promotores inmobiliarios, las cooperativas y las comunidades de propietarios así como las personas físicas, compradores o arrendatarios y así permitir que las CCAA, que tenían las competencias, sobre vivienda y suelo, desarrollaran su legislación autonomía sobre las VPP, que aun continua en vigor y, se establecieron convenios de colaboración entre el Estado y las CCAA, para financiar las necesidades anuales, en número y tipo de actuaciones, que necesitaban las CCAA para desarrollar sus necesidades.

Pero el penúltimo Plan en vigor hasta marzo de 2018, viene a romper esta tradición e, igualmente, el vigente. Ambos planes son:

- El **Real Decreto 637/2016**, de 9 de diciembre, proroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el **Real Decreto 233/2013**, de 5 de abril por un año más.
- El **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**, Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado en el BOE del 10 de marzo

Estos planes prescinden de la vivienda protegida y solo nos queda LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA, QUE TRATAREMOS EN UN CPI DE PRÓXIMA PUBLICACIÓN

Las CCAA, a excepción de Navarra y País vasco, deben tener problemas de financiación, pues, excepto Andalucía, que crea un Plan 2018-2021, no hay otro plan autonómico y, por tanto, los precios de venta y alquiler están inalterados desde que los límites estatales estuvieron en vigor

Sobre el tema de las reservas para VPP destacamos que no se trata de ninguna cesión gratuita de suelo, sino que se trata de una obligación de los propietarios y, consecuentemente, de los redactores del Plan Parcial, de reserva suelo suficiente para la construcción, por ellos mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y que, al mendo, limite

- Precios de venta
- Rentas de alquiler
- Facilite el acceso a ese suelo, por diferentes caminos, como la concesión administrativa o el derecho de superficie,

62.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Están vigente en esta materia, la legislación estatal y autonómica siguiente

Enlaces al BOE de la

Legislación autonómica sobre vivienda

Legislación autonómica sobre suelo

62.2.1.- ESTATAL

Como ya es conocida, rige, en materia de reserva de suelos para la construcción de vivienda protegida, solo el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.

SIGUE HASTA 24 PAG.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

Este CPI es complementario del CPI nº 7 2ª Edición y del anterior CPI nº 58, “Cesión de Terrenos para Dotaciones Públicas”, y , tiene por objetivo **concretar en la legislación aplicable la reserva de edificabilidad, suelo o número de viviendas para Viviendas de protección Publica**

Dado que el marco legal es la **legislación autonómica** en materia de Ordenación de Suelos, Urbanismo y Suelo, **en una Tabla resumimos toda la legislación vigente de las CCAA** en estas materias y establecemos, para cada una de ellas un enlace directo, para que el lector que tenga dudas sobre los resúmenes que figuran a continuación, pueda resolverlas.

Como hemos señalado, **se ofrecen Tablas resúmenes, por CCAA, de los elementos fundamentales del urbanismo que requieren dimensionado mínimo**, para que así el lector tenga un conocimiento claro de la cuestión y, pueda resolver con la ayuda de este texto los problemas de encaje de la edificación.

Así pues los CPI nº 7, 56, 57, 58, 61, 62 y 63 forman un conjunto homogéneo que resuelven los dos problemas de encaje en un solar y en un sector de suelo urbanizable

OTROS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 63.- Cesión de terrenos para dotaciones publicas

Cuaderno N.º 66.- ENCAJE DE LA EDIFICABILIDAD EN UN SECTOR URBANÍSTICO

Cuaderno N.º 70.- CONCEPTOS BASICOS DE URBANISMO

Cuaderno N.º 87.- Transformación de suelo rural en urbanizable

Cuaderno N.º 90.- Ejecución del Planeamiento por el sistema de compensación

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF