

CIRCULAR SOBRE CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE RESERVA Y EXENCIÓN DE VIVIENDAS Y DE COORDINACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA.

La Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón introdujo modificaciones en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que han afectado al régimen de reserva de vivienda protegida aplicable a los Planes Generales de Ordenación Urbana e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Dicho régimen de reserva no ha sido modificado por la vigente Ley 3/2009, de 27 de junio, de Urbanismo de Aragón, que, con carácter general, se remite a lo dispuesto en la legislación de vivienda en materia de reservas de suelo y normas de aplicación.

No obstante, las modificaciones introducidas han planteado algunas dudas de interpretación que inciden sobre el régimen aplicable a aquellos instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de ambas normas legales, así como a la regulación del régimen de exención de vivienda protegida. Por ello, resulta necesario fijar unos criterios formales de interpretación y aplicación que permitan coordinar la actuación y funcionamiento de los órganos autonómicos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada mediante Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, se establecen los siguientes criterios que serán de aplicación en los expedientes de planeamiento urbanístico y de vivienda:

Primero. *Aplicación del régimen de reservas de vivienda protegida.*

El artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida impone a los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la obligación de establecer reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable de uso residencial. Dichas reservas son las expresadas en el párrafo primero, y su establecimiento debe ajustarse a las reglas contenidas en el párrafo segundo.

La ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, contiene en su Disposición Transitoria Décima el régimen aplicable a las reservas aplicables a los planeamientos urbanísticos, según hubiesen sido o no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la Ley. En materia de reserva de vivienda protegida se dispone en el apartado tercero que los planes parciales que se

aprueben tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, deberán establecer la reserva de terrenos destinados al sistema autonómico de vivienda social de alquiler prevista en el artículo 54.3, que establece un reserva mínima de dos metros cuadrados por habitante en Huesca, Teruel y Zaragoza, y un metro cuadrado y medio en los restantes municipios en los que sea exigible.

Si bien no se hace una referencia expresa en la Disposición Transitoria al resto de reservas de vivienda protegida, hay que entender que éste viene determinado por la legislación vigente en materia de vivienda y, en concreto, por lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre. Dicho precepto debe completarse con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por cuanto no ha sido derogada por la vigente Ley de Urbanismo de Aragón, y contiene el régimen transitorio de reserva de suelo para vivienda protegida aplicable a Planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. Conforme se dispone en la citada Disposición Transitoria Novena las reservas se aplicarán en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelos urbanos no consolidados en los que se haya incrementado el aprovechamiento mediante un procedimiento de modificación o respecto de los que haya transcurrido dos años (o el que señale el Plan General si es superior) desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/ 2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón (8 de diciembre de 2007), sin que se haya aprobado su ordenación pormenorizada y el Proyecto de Urbanización.
- b) Suelos Urbanizables que no contasen con Plan Parcial inicialmente aprobado a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007 (8 de diciembre de 2007) o no se hubiesen aprobado definitivamente junto con el Proyecto de Urbanización antes del 8 de diciembre de 2008 (o dentro del plazo señalado por el Plan General, si éste es superior) o hayan incrementado el aprovechamiento mediante un procedimiento de modificación.

Segundo. Exención de reserva de vivienda protegida.

1. El párrafo tercero del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, hace referencia a la posibilidad de eximir de las reservas establecidas en el párrafo primero, de manera excepcional y motivada, a iniciativa de la Comunidad Autónoma o del municipio correspondiente. En ambos casos deberá justificarse la exención solicitada y se adoptará mediante acuerdo de exención del Gobierno de Aragón a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo que elaborará el Director General de Vivienda, previo informe de la Dirección General de Urbanismo.

Como se indica en dicho precepto, es necesario que el acuerdo de exención se adopte con anterioridad a la aprobación inicial de los planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada.

Los supuestos de exención previstos en el artículo 5.3 son dos:

- a) Exención total o parcial en ámbitos sujetos a actuaciones de renovación o reforma interior (unidades de ejecución, áreas de reforma interior o sectores). No exige compensación en otros ámbitos de Plan General.
- b) Exención mediante compensación. Resulta de aplicación al desarrollo de ámbitos distintos de los anteriores (Planes Parciales y Especiales), para los que se exige que en la aprobación del planeamiento de desarrollo se establezca el ámbito de localización del porcentaje de reserva de vivienda protegida compensatorio, en las mismas condiciones y cuantía, ya sea en la misma o distinta clase de suelo. La ubicación y cuantía de la reserva de vivienda protegida compensada se deberá fijar y justificar en la propuesta de exención que se eleve al Gobierno de Aragón y no podrá afectar a ámbitos de suelos de Planes Parciales, Especiales o unidades de ejecución que ya hubiesen sido objeto de aprobación definitiva.

La exención de vivienda protegida mediante compensación en otros suelos del Plan General se considerará como una determinación de Plan General y no exigirá la modificación de éste. No obstante, si la propuesta de exención incorpora nuevas determinaciones urbanísticas o conlleva una alteración adicional de las previstas en el Plan General que se encuentran definitivamente aprobadas, la exención requerirá la previa modificación del planeamiento vigente.

2.- Exención de reserva de vivienda protegida sin necesidad de acuerdo del Gobierno de Aragón. La exención de reserva en un ámbito de suelo urbano no consolidado o urbanizable correspondiente a un Plan General aprobado definitivamente respetando de una forma global y conjunta en el municipio las reservas de terrenos para la construcción de viviendas que establece el artículo 5 de la Ley 24/2003, estará permitida siempre que se contemple expresamente en dicho Plan General o en su modificación y se realice una efectiva y justificada equidistribución de la reserva exigida en otro ámbito del municipio, en la misma o diferente clase de suelo, no requiriéndose para ello acuerdo del Gobierno de Aragón. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana por los órganos autonómicos competentes o el informe favorable emitido por dichos órganos a la Modificación puntual del planeamiento que regule la referida exención, será suficiente para eximir de la obligación de reserva de vivienda protegida en determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable de uso residencial.

Tercero. Sustitución de reserva de vivienda protegida.

El supuesto de sustitución de reserva de vivienda protegida es distinto al de exención y se regula en el artículo 5, 2 e) de la Ley 24/2003. Dicho precepto permite sustituir las reservas de vivienda protegida que se establecen el art. 5 por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio del mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

Dicha sustitución sólo se llevará a cabo cuando no sea posible hacer efectivas las reservas previstas legalmente en aplicación de la normativa de calificación de actuaciones protegidas por ser inviable dicha calificación, y exigirá que la sustitución se materialice en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón. Salvo que mediante un acuerdo o decreto del Gobierno de

Aragón se adopten unas condiciones generales para la aplicación de este precepto, deberá elevarse una propuesta al Gobierno de Aragón para la autorización de la sustitución de reserva de vivienda protegida de forma análoga a la establecida en el art. 5,3 para los supuestos de exención.

Cuarto. *Publicación.*

La presente Circular se publicará en el Boletín Oficial de Aragón en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33,2 del Texto Refundido de Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, 2 de diciembre de 2009.

LA DIRECTORA GENERAL
DE URBANISMO



Fdo.: Nuria Mas Farré

EL DIRECTOR GENERAL
DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN



Fdo.: Julio Tejedor Bielsa