

II FORO INMOBILIARIO RIOJA VIVIENDA

SINTESIS DE LA PONENCIA SOBRE “SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. REGIMEN TRANSITORIO”

Jornada 21 Noviembre de 2006-11-22
Ponente Javier Martínez Laorden

La primera parte de la ponencia consistió en una breve explicación de las características del Suelo Urbanizable No Delimitado, en relación con la Reforma legislativa que se operó en España tras la aprobación de la Ley estatal 6/1998 sobre Régimen del Suelo y valoraciones.

A continuación el ponente hizo una narración de los hechos y circunstancias que han llevado a tener que elaborar un régimen transitorio para el suelo Urbanizable No Delimitado en Logroño.

En primer lugar se produjo una situación de conflicto entre las administraciones autonómica y municipal: El documento aprobado por el Ayuntamiento de Logroño de Modificación del Título V de las Normas Urbanísticas (Título que trata de esta clase de suelo) para flexibilizar las condiciones y parámetros hoy vigentes fue objeto de la denegación de su aprobación Definitiva por la Comunidad Autónoma por considerar, entre otras razones, que debería afrontarse la Revisión del Plan General.

Teniendo en cuenta que en la redacción y tramitación de la Revisión del Plan General puede emplearse el orden de tres años, se consideró que se iba a producir un bloqueo en el desarrollo del suelo en la ciudad, con la consiguiente contracción de la oferta y los efectos indeseables que lleva aparejados.

Por ello, las dos administraciones consensuaron un acuerdo por el cual pueda desarrollarse una cierta cantidad de suelo, que cubra las necesidades de suelo urbanizable de la ciudad durante este período.

Este acuerdo tomó forma mediante un acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23-08-2006 en el que, además de proceder al Encargo e Inicio de los trabajos para la Revisión del Plan General, se daban instrucciones para el establecimiento de un Régimen Transitorio: a) Modificaciones puntuales para la Delimitación de Sectores con una capacidad máxima de 10.000 viviendas b) En las áreas que, resultando más convenientes para el Plan de Vivienda, contribuyan a paliar o satisfacer las necesidades de la ciudad en materia de sistemas generales c) Determinando coeficientes de ponderación relativa para los nuevos regímenes de Viviendas de Protección Pública d) Estableciendo una densidad máxima absoluta de 75 viv/Ha

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local de 8 de noviembre de 2006, y en cumplimiento del anteriormente citado, adopta los siguientes acuerdos:

1.- Establecer los siguientes Coeficientes de Ponderación Relativa

que se incorporarán al Plan General Municipal:

- Régimen General o Precio General (RG): 0,39
- Régimen Especial (RE): 0,26
- Precio Concertado (PC): 0,44
- Precio Pactado (PP): 0,51
- Alquiler en cualquiera de sus modalidades (AL): 0,51

Se establece un porcentaje mínimo de viviendas de Protección Pública en los diferentes sectores seleccionados del 30%, si bien deberá tenderse a que, en la medida de lo posible, como media, dicho porcentaje alcance el 50% del total de viviendas. Se considera que no debe superarse en cada sector el límite del 60% de viviendas de Protección Pública. En cualquier caso, en cada sector no se superará la densidad de 75 viv/Ha.

3.- Fijar un plazo de 2 meses a contar desde la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja para admitir propuestas de delimitación y Convenio a instancia de particulares, para su análisis, y en su caso, aceptación o denegación, previo a la delimitación de sectores por iniciativa del propio Ayuntamiento de Logroño.

Tras la Exposición se abrió un turno de preguntas en las que se plantearon preguntas sobre el procedimiento que iba a seguir el Ayuntamiento, los criterios de selección de los sectores, la suficiencia de las 10.000 viviendas para cubrir la demanda, el alcance de las modificaciones en materia de coeficientes de ponderación y otras cuestiones relacionadas con la ponencia.