

Propuesta modificación de la Disposición Transitoria 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje

ANTECEDENTES

Tanto el actualmente vigente del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), mediante su Disposición Transitoria 4.2, como en la anterior Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) en su Disposición Transitoria 3.4, establecieron que, en los planes anteriores a la entrada en vigor de la LUV, cuando hubiera dos coeficientes limitativos uno de la densidad y otro de la edificabilidad, solo será aplicable este último, siempre que se cumplan las cesiones dotaciones por unidad de superficie edificable. Así:

Disposición transitoria 3.4. LUV:

*“Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, **se aplicará exclusivamente este último**, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente Ley”*

Disposición transitoria 4.2 TRLOTUP:

“Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico”.

Ambas disposiciones Transitorias contienen el mismo texto estableciendo la aplicación exclusiva del coeficiente de edificabilidad y suprimiendo la aplicación del coeficiente limitativo del número máximo de viviendas (Densidad), si bien el TRLOTUP, añade la exigencia de que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.

Este problema solo se plantea respecto a planeamientos anteriores a la entrada en vigor de la LUV, pues a partir de esta todas las cesiones se calculan respecto de la

edificabilidad, habiéndose suprimido el establecimiento de coeficientes limitativos del número de viviendas.

FUNDAMENTACIÓN

La práctica ha demostrado que determinados Ayuntamientos, imposibilitan la aplicación de la Disposición Transitoria 4ª.2 TRLOTUP, ni siquiera cuando se acredita el cumplimiento de las cesiones por unidad edificable del sector, (sobre estos estándares no ha habido variación respecto de la legislación anterior). Ello porque se exigen cuestiones que directamente son imposible cumplimiento (cumplimiento del estándar de 5 m² por habitante de zona verde de red primaria, o ampliación superficie de aparcamientos en vial público del sector) o acogiéndose a las más variadas justificaciones (vacíos normativos, presencia del coeficiente en las memorias justificativas de los planes, etc.).

Así las cosas y a fin de poder implantar la eficacia de dicha Disposición Transitoria 4ª.2 TRLOTUP y eliminar la oposición a su aplicación por algunos Ayuntamientos, se propone la aplicación automática e indubitada del parámetro de edificabilidad, eliminando la restricción en el número máximo de viviendas, sin que se deba tener en cuenta el cumplimiento de las cesiones dotaciones por unidad de superficie edificable.

La fundamentación de esta propuesta deriva del cambio desarrollado en los últimos años en el modelo de vivienda, tanto en sus tipologías como en su forma de acceso a la propiedad, situación que propicia la existencia de viviendas de diversos tamaños y programas funcionales, como son; la vivienda unipersonal, los hogares monoparentales, la vivienda en arrendamiento en edificio de uso exclusivo (built to rent), Coliving, Senior Living, etc que no necesariamente suponen un incremento poblacional, no siendo necesario un suplemento en las dotaciones públicas que den servicio a los residentes del sector frente a las formas tradicional de promoción inmobiliaria en la que se proyectaba un único tipo de vivienda en todo el edificio.

Las tipologías de vivienda anteriores con un importante número de metros cuadrados de vivienda (se consideraba habitual los 100-120 m²cct/vivienda) ya no responden a los actuales modelos de viviendas, los cuales han ido tendiendo hacia viviendas de un menor tamaño.

Las tendencias apuntadas, tienen concreción legislativa en el Proyecto de Reglamento de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Valenciana, el cual prevé la creación de las Viviendas de Protección Pública de Régimen Especial de Vivienda Joven. Viviendas que tendrán una superficie útil máxima de 60 m². Debiendo dicha tipología representar como mínimo el 40 % de la edificabilidad de las promociones de Vivienda Protegida que se construyan en el futuro.

Con la aplicación efectiva e indubitada de la Disposición Transitoria 4ª.2 TRLOTUP, se posibilitaría la construcción de viviendas de menor tamaño con un menor coste de construcción lo que supone facilitar la construcción de vivienda más asequible.

Lo anterior posibilita el dinamizar unos sectores de larga trayectoria que se han quedado desfasados y obsoletos en la superficie de m2 por vivienda, frente a las nuevas tipologías residenciales. Estos sectores sufren un agravio comparativo, frente a los desarrollos posteriores a la entrada en vigor de la LUV, a los que no se les aplica el coeficiente limitativo del número máximo de viviendas, independientemente de las cesiones dotacionales que hayan podido tener.

PROPUESTA

Por lo anterior se propone que en la revisión legislativa del TRLOTUP, se modifique la actual redacción de la Disposición Transitoria Cuarta Dos, de tal manera que supresión del coeficiente limitativo del número máximo de viviendas sea automática, y no se tenga que justificar el cumplimiento de la ratio de cesiones por m2 de superficie edificable, venciendo así las reticencias de muchos Ayuntamientos a su aplicación práctica.

De tal manera se propone que la redacción de la citada Disposición transitoria Cuarta Dos, quedara así:

Disposición transitoria 4.2 TRLOTUP:

“Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último. Siempre que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.

Fdo. Rafael Calabuig París