

Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

ORDRE 7/2011, de 18 de maig, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es modifica l'Ordre d'1 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula la redacció i l'aprovació dels programes municipals destinats a cobrir les necessitats d'habitatge amb protecció pública. [2011/6116]

L'ús de la tècnica de programació municipal com a instrument de satisfacció de les necessitats socials dels municipis de la Comunitat Valenciana, emparat en l'article 259 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, segons la redacció donada pel Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, és la raó de ser de l'Ordre d'1 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, objecte ara de modificació.

L'actual desacceleració del mercat immobiliari i el decreixement d'actuacions tendents a la urbanització del sòl limiten la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Una vegada analitzada l'actual conjuntura econòmica i les previsions de creixement de l'economia valenciana i espanyola, la interrelació de les quals amb el mercat immobiliari en el nostre àmbit autonòmic és indubtable, s'han detectat situacions en què la demanda d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, obtinguda per l'aplicació del càlcul teòric establert en l'Ordre d'1 de juliol de 2008, no és conseqüent amb la situació actual.

Atés que la satisfacció de la demanda d'habitatge sotmés a algun règim de protecció pública en el conjunt de la Comunitat Valenciana justifica el seu compliment en els principals nuclis poblacionals, en tant que la metodologia d'estimació d'aquestes necessitats en el disseny del sistema territorial d'indicadors prioritza i concentra la satisfacció total d'aquesta demanda als municipis el cens dels quals supera els 10.000 habitants, es conclou que, als municipis de menor densitat poblacional pot reduir-se, en la futura programació municipal, la disponibilitat complementària de sòl en els termes establerts en l'ordre que ara es modifica, com també considerar una quantificació mínima del nombre d'habitatges a partir del qual calga la disponibilitat, per a evitar actuacions econòmicament poc viables.

Per tot això, la Generalitat ha decidit establir un règim de flexibilització, aplicable únicament als municipis amb menys població, reduint així les exigències de disponibilitat de sòl.

Per això, fent ús de les facultats que m'atribueix el Decret 139/2009, de 18 de setembre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament Orgànic i Funcional de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i l'article 28, apartat e), de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell,

ORDENE

Article únic

Modificació de l'Ordre d'1 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula la redacció i l'aprovació dels programes municipals destinats a cobrir les necessitats d'habitatge amb protecció pública.

Es modifiquen els articles 1.2.1 i 4.2, els quals queden redactats en els termes que figuren en l'annex.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

Aquesta ordre entrarà en vigor l'endemà de ser publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 18 de maig de 2011

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
i vicepresident tercer del Consell,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

Conselleria de Medio Ambiente, ç Agua, Urbanismo y Vivienda

ORDEN 7/2011, de 18 de mayo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se modifica la Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública. [2011/6116]

El empleo de la técnica de programación municipal como instrumento de satisfacción de las necesidades sociales de los municipios de la Comunitat Valenciana, amparado en el artículo 259 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, según redacción dada por Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, es la razón de ser de la Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, objeto ahora de modificación.

La actual desaceleración del mercado inmobiliario y el decrecimiento de actuaciones tendentes a la urbanización del suelo, limita la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Una vez analizada la actual coyuntura económica y las previsiones de crecimiento de la economía valenciana y española, cuya interrelación con el mercado inmobiliario en nuestro ámbito autonómico es indudable, se han detectado situaciones en las que la demanda de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, obtenida por la aplicación del cálculo teórico establecido en la Orden de 1 de julio de 2008, no es consecuente con la situación actual.

Dado que la satisfacción de la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el conjunto de la Comunitat Valenciana justifica su cumplimiento en los principales núcleos poblacionales, en tanto que la metodología de estimación de estas necesidades en el diseño del Sistema Territorial de Indicadores prioriza y concentra la satisfacción total de esa demanda en los municipios cuyo censo supera los 10.000 habitantes, se concluye que, en los municipios de menor densidad poblacional puede reducirse, en la futura programación municipal, la disponibilidad complementaria de suelo en los términos establecidos en la orden que ahora se modifica, así como considerar una cuantificación mínima del número de viviendas a partir del cual sea necesaria la disponibilidad, para evitar actuaciones económicamente poco viables.

Por todo ello, la Generalitat ha decidido establecer un régimen de flexibilización, aplicable únicamente a los municipios de menor tamaño poblacional, reduciendo así sus exigencias de disponibilidad de suelo.

Por ello, en uso de las facultades que me atribuye el Decreto 139/2009, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y el artículo 28, apartado e), de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell,

ORDENO

Artículo único

Modificació de la Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública.

Se modifican los artículos 1.2.1 y 4.2 que quedan redactados en los términos que figuren en el anexo.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

La presente orden entrarà en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 18 de mayo de 2011

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y
Vivienda y vicepresidente tercero del Consell,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

ANNEX

Nova redacció dels articles que es modifiquen de l'Ordre d'1 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

U. Es modifica l'apartat 2.1, de l'article 1, que queda redactat en els termes següents:

2.1. Anàlisi de la demanda d'habitatge protegit al municipi. Per a obtenir un càlcul de la demanda real, expressat en termes d'edificabilitat i tancat al període de vigència del programa municipal plurianual, s'ha d'aplicar la fórmula següent:

$$D = ITD \times K \times P$$

On:

D: demanda d'edificabilitat per a habitatge de protecció pública.

ITD: indicador territorial de demanda d'habitatge sotmés a algun règim de protecció pública.

K: coeficient de ponderació en funció del nombre d'habitants.

P: població municipal segons el padró actualitzat.

Per al càlcul de l'equivalència entre l'edificabilitat i el nombre d'habitatges s'ha de dividir el resultat obtingut entre 100 m² sostre.

Aquesta fórmula, en funció de la població dels diferents municipis, ha d'adoptar els valors següents:

– A municipis de més de 10.000 habitants: K=1.

– A municipis entre 5.000 habitants i menys de 10.000 habitants: K=0,75.

– A municipis entre 2.000 i menys de 5.000 habitants: K=0,50.

– A municipis de menys de 2.000 habitants: K=0,25.

Als municipis de menys de 10.000 habitants s'accepta una demanda inferior a la que s'obté del càlcul de la fórmula equivalent anterior, sempre que siga, com a mínim, equivalent al 75% dels nous habitatges construïts al municipi en els 10 anys anteriors a la presentació del programa municipal plurianual.

No obstant això, si el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de la fórmula és inferior a 10 habitatges, no cal aportar programa municipal plurianual, i aquest se substitueix per un informe justificatiu del càlcul de la demanda, el qual s'ha de traslladar a la direcció general competent en matèria d'habitatge perquè n'emeta informe en el termini dels 10 dies següents a la data de recepció de la sol·licitud. L'informe favorable té, en aquest cas, el mateix efecte que l'aprovació del programa plurianual.

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 4, el qual queda redactat en els termes següents:

2. El programa té la vigència que s'hi determine, amb un màxim de quatre anys.

ANEXO

Nueva redacción de los artículos que se modifican de la Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

Uno. Se modifica el apartado 2.1, del artículo 1, que queda redactado en los siguientes términos:

2.1. Análisis de la demanda de vivienda protegida en el municipio. Para obtener un cálculo de la demanda real, expresado en términos de edificabilidad y acotado al periodo de vigencia del programa municipal plurianual, se aplicará la siguiente fórmula:

$$D = ITD \times K \times P$$

Donde:

D: demanda de edificabilidad para vivienda de protección pública.

ITD: indicador territorial de demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

K: coeficiente de ponderación en función del número de habitantes.

P: población municipal según padrón actualizado.

Para el cálculo de la equivalencia entre la edificabilidad y el número de viviendas, se dividirá el resultado obtenido entre 100 m² techo.

Dicha fórmula, en función de la población de los distintos municipios, adoptará los siguientes valores:

– En municipios de más de 10.000 habitantes: K=1.

– En municipios de entre 5.000 habitantes y menos de 10.000 habitantes: K=0,75.

– En municipios de entre 2.000 y menos de 5.000 habitantes: K=0,50.

– En municipios de menos de 2.000 habitantes: K=0,25.

En los municipios de menos de 10.000 habitantes se aceptará una demanda inferior a la que se obtenga del cálculo de la fórmula equivalente anterior, siempre que sea, como mínimo, equivalente al 75% de las nuevas viviendas construidas en el municipio en los 10 años anteriores a la presentación del programa municipal plurianual.

No obstante, si el número de viviendas resultante de la aplicación de la fórmula es inferior a 10 viviendas, no será necesario aportar programa municipal plurianual, siendo sustituido el mismo por un informe justificativo del cálculo de la demanda, del cual se deberá dar traslado a la dirección general competente en materia de vivienda para que sea informado en el plazo de los 10 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud. El informe favorable tendrá, en este caso, los mismos efectos que la aprobación del programa plurianual.

Dos. Se modifica el apartado 2, del artículo 4, que queda redactado en los siguientes términos:

2. El programa tendrá la vigencia que él mismo determine, con un máximo de cuatro años.