

NOTA INFORMATIVA DISPOSICIÓN ADICIONAL **TERCERA DEL DECRETO-LEY 1/2024**

PRIMERO.- DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DEL DECRETO-LEY 1/2024

Con fecha **20 de febrero de 2024**, se publica en el BOC nº 37 el Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Respecto a la reserva de suelo para viviendas protegidas, la Disposición adicional tercera de este Decreto Ley, dispone:

“Disposición adicional tercera. Adaptación del planeamiento urbanístico a la modificación efectuada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

*La reserva para vivienda protegida exigida en el artículo 20.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la redacción dada por la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se aplicará a todos los instrumentos de ordenación urbanística y a todas las modificaciones de planeamiento, sustanciales o menores, cuyo **procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad** a la entrada en vigor de este Decreto ley.”*

Sin embargo, no se especifica en ese Decreto-ley 1/2024 cuándo debe entenderse iniciado el procedimiento de aprobación o modificación del planeamiento. El art. 71 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado

por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante RPC), regula la tramitación de los Planes Generales de Ordenación y remite a los artículos contemplados en su Capítulo IV del Título I (arts. 14-29 RPC).

Del estudio conjunto de estos artículos, se deduce que la iniciación del procedimiento de aprobación o de modificación de los planes al que se refiere la Disposición Adicional Tercera del Decreto-Ley 1/2024 se debe referir a la fase de la aprobación inicial (art. 22 RPC) del documento sustantivo.

Es decir, solo los casos en los que ya se haya aprobado inicialmente la iniciativa¹ anteriormente a la entrada en vigor del Decreto-Ley, no entrarían dentro del supuesto contemplado en la Disposición Adicional Tercera del Decreto-Ley 1/2024 y por tanto, no estarían obligados a la reserva para vivienda protegida regulada en el art. 20.1,b) establecida en 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 (en adelante TRLS)..

SEGUNDO.- EL ARTÍCULO 20.1,B) DEL TRLS:

El referido artículo 20.1.b) establece:

¹ con la correspondiente consulta previa en el portal web; se haya elaborado el borrador del plan, o de la modificación, en su caso (con la correspondiente incorporación de las alternativas); se haya elaborado el documento inicial estratégico (con la correspondiente solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica al órgano promotor); se haya efectuado la consulta pública del documento de alcance (al órgano ambiental); se haya llevado a cabo el avance (con la selección de las alternativas, la información pública, las consultas y los preceptivos informes) y se haya sometido a Información pública el estudio ambiental estratégico.

Artículo 20.1.b:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa .Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, **como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural² que vaya a ser incluido en actuaciones de**

² Respecto a lo que constituye **suelo rural** dispone la Ley 7/2015:

Artículo 21.2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, **hasta que termine nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado³ que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.**

la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

³ Respecto a lo que constituye suelo urbanizado:

Artículo 21.3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) **Haber sido urbanizado en** ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Como puede observarse, el TRLS establece una reserva del 40% de la edificabilidad para vivienda sujeta a régimen de protección pública frente al 30% que recoge la LSENPC: art. 137.1, B) d):

Artículo 137. Ordenación urbanística pormenorizada.

1.La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:

B. En el suelo urbano y en el urbanizable

*d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de **viviendas protegidas**. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será **del 10%***

En consecuencia, a la entrada en vigor del Decreto-Ley 1/2024 se debe entender derogado el artículo 137.1.b) de la ley 4/2017, por cuanto el artículo 20.1.b) del TRLS 7/2015 tiene carácter básico para todas las CCAA:

Disposición final segunda Título competencial y ámbito de aplicación

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.^a, 13.^a, 23.^a y 25.^a de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.

Continúa diciendo el último inciso del referido art. 20.1,b) TRLS :

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

Sin embargo, el Decreto-Ley 1/2024 no recoge nada en relación con esta posibilidad de modulación o excepción de la reserva en Canarias. Por lo que no podría ser de aplicación en Canarias el segundo inciso anteriormente expresado de la Ley estatal 5/2015, modificada por la Ley 12/2023).

Por lo anterior, una primera conclusión es que al no establecer nada, el Decreto-Ley 1/2024 sobre posibles modulaciones y/o excepciones estas no se pueden aplicar por los planeamientos urbanísticos municipales.

TERCERO.- DE LA TRAMITACIÓN DEL DECRETO-LEY COMO PROYECTO DE LEY POR EL TRAMITE DE URGENCIA

Una alternativa a lo anteriormente expuesto es que el Decreto-Ley se tramite como proyecto de ley en el Parlamento de Canarias. En este caso, en el trámite de convalidación que tiene ahora el parlamento en el plazo de 30 días naturales desde su promulgación y en la ley que se aprobara se matizaran estas y otras cuestiones que suscitan dudas de la norma aprobada.

Art 46 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias.

Artículo 46 Decretos-leyes

1. *En caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes.*
2. *Dichas normas, que tendrán carácter provisional, no podrán afectar a los supuestos excluidos en el artículo anterior ni a la regulación esencial de los derechos establecidos en este Estatuto.*
3. *Los decretos-leyes deberán convalidarse por el Parlamento de Canarias en el **plazo de treinta días naturales** contados a partir de la fecha de su publicación, debiéndose convocar la Diputación Permanente si el Parlamento no estuviera constituido. El Parlamento habrá de pronunciarse expresamente dentro de dicho plazo sobre su convalidación o derogación.*
4. ***Durante el plazo establecido en el apartado anterior, se podrán tramitar como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia.***