

CAPÍTULO 5:

ESTRATEGIA DEL PLAN GENERAL RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10, A), b), de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística determinará, en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El artículo 17, apartado 7 de la misma Ley, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En los convenios urbanísticos que, en su caso, se negocien con otras administraciones o con particulares se procurará establecer medidas que eviten la especulación y favorezcan el mantenimiento de un precio razonable del suelo.

Cuando se considere necesaria por parte del Ayuntamiento una intervención directa en el mercado del suelo y en la gestión, se optará por alguno de los sistemas de actuación, cooperación o expropiación, regulados en la legislación urbanística.

Según dispone el artículo 69 de la LOUA, se debe constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo, con las siguientes finalidades :

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Otra posibilidad de intervención en el mercado del suelo aparece regulada en el artículo 78 de la LOUA, que dice : “ A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.