



LA APLICACIÓN DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DEL 30% PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Sentencia nº 181/2019, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 2 de Zaragoza, de fecha 24 de septiembre de 2019. Procedimiento Ordinario Número 25/2019. Ponente: Ilmo. Sr. Javier Albar García.

La Sentencia analizada resuelve un recurso contencioso administrativo interpuesto contra un Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, por el cual se acordaba requerir al propietario único de los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución para que procediera a subsanar el Proyecto de Reparcelación presentado, con la finalidad de incluir en el mismo un porcentaje mínimo para vivienda protegida del 30%. Dicha exigencia contravenía lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina (en adelante, PGOU), que establece que, en la Unidad de Ejecución que nos ocupa, debe aplicarse un porcentaje mínimo para vivienda protegida del 20% de las viviendas incluidas en la Unidad. Asimismo, el Ayuntamiento en cuestión había emitido numerosos informes –referentes tanto a la Unidad de Ejecución de referencia como a otras Unidades de Ejecución–

poniendo de manifiesto que el porcentaje mínimo para vivienda protegida que debía aplicarse era del 20% de las viviendas incluidas en el ámbito.

La representación procesal de la parte actora defendía que debía aplicarse el 20% previsto en el PGOU, en virtud de lo dispuesto en la DT 3ª de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, según la cual, en el Suelo Urbano No Consolidado, en tanto no se revise el planeamiento, no debe aplicarse porcentaje mínimo alguno para vivienda protegida.

La representación procesal del Ayuntamiento defendía que se debía aplicar el 30% de la edificabilidad, en virtud de lo dispuesto en la DT 9ª de la Ley 1/2008, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, según la cual, debe aplicarse lo dispuesto en la legislación estatal del suelo si, habiendo transcurrido más de dos años desde la entrada

en vigor de la meritada Ley, no se ha iniciado el desarrollo del planeamiento.

En la Sentencia analizada se falla a favor de la tesis esgrimida por la representación procesal del Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, considerando que, siendo de aplicación la DT 9ª de la Ley 1/2008, debe respetarse un porcentaje mínimo para vivienda protegida del 30%. Este fallo implica que, independientemente de lo dispuesto en los planes, en la totalidad de municipios tendrá que aplicarse un porcentaje mínimo del 30% para vivienda protegida siempre que se vaya a desarrollar una Unidad de Ejecución, lo que supondrá un importante hándicap para el desarrollo urbanístico de aquellos municipios en los que el precio de la Vivienda Protegida sea similar –o superior– al precio de la vivienda libre. Pese al fallo de la Sentencia analizada, en la misma se considera que cabría la posibilidad de reclamar la responsabilidad patrimonial de la Administración actuante, por la reiteración de actos estableciendo que debía aplicarse un porcentaje del 20%.

Laura del Mazo Tejedor
Abogada de Lacasa Abogados,
Palacios & Partners

