

## **LOS PATRIMONIOS PUBLICOS DE SUELO Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLE.**

Existe una oferta de suelo público, formada por los Patrimonios Públicos de Suelo, cuyo objetivo prioritario es poner en el mercado vivienda asequible.

La puesta a disposición de estos suelos por los poderes públicos, resulta imprescindible para abordar el cumplimiento de los objetivos que fija la ley para esta clase de suelo, que no debe verse ralentizada por las trabas normativas o de gestión.

La Constitución Española de 1978 dedica su artículo 47 "De los principios rectores de la política económica y social", al derecho al disfrute de una vivienda.

El derecho a la vivienda digna y adecuada es uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS de la Organización de las Naciones Unidas, incluyendo en la Agenda 2030 el asegurar a la población acceso a vivienda digna y asequible en el siglo XXI.

Estas metas implican una amplia gama de retos: la provisión de vivienda asequible para aquella población que vive en hogares en condiciones deficientes, o bien para aquellas que supone un gasto demasiado elevado y/o un acceso imposible por falta de recursos económicos.

Además, la Pandemia por COVID-19 que estamos sufriendo, ha puesto de manifiesto la incidencia que tiene la vivienda en la sanidad. Las condiciones de ventilación y la necesidad de buen aislamiento son requisitos fundamentales para frenar los contagios; se ha acusado un número elevado de contagios debido, entre otras cosas, a la precariedad de las viviendas.

Es palmaria la necesidad de que exista vivienda asequible en propiedad o en alquiler para la gente joven. Su difícil situación laboral hoy no es capaz de generar los recursos suficientes para la adquisición o alquiler de vivienda sin un enorme esfuerzo.

**En torno a estas circunstancias, la falta de oferta de suelo condiciona el precio de la vivienda, en compra o alquiler, revelándose la oferta de suelo público patrimonial o demanial como una baza fundamental en el mercado de la vivienda asequible.**

Describo a continuación los suelos que constituyen los Patrimonios Públicos de Suelo, PPS, como una de las categorías de suelos públicos de **carácter patrimonial cuya prioridad es la construcción de vivienda** sujeta a algún tipo de protección

publica, aportando una visión general en el marco de la Ley Estatal.

## ORIGEN Y OBJETIVOS

Los PPS, se configuran como instrumentos de las distintas políticas de suelo al servicio del urbanismo, cuya finalidad es regular el precio del suelo, bien como impulso de las grandes obras de infraestructuras ejecutadas por las Administraciones o como instrumentos de intervención en el mercado de suelo,

El vigente Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ha enmarcado, a través de la correspondiente legislación básica, los parámetros de su constitución y gestión, que se conforman prioritariamente como un incentivador de la creación de vivienda de protección pública de acuerdo.

La ley estatal marca entre sus objetivos, asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, e incide en que las políticas de los poderes públicos procuren 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"...*

Como recurso para obtener suelo establece el deber de cualquier promotor de actuaciones urbanísticas de entregar a la Administración suelo para dotaciones públicas y suelo con destino a **Patrimonio Público de Suelo PPS** o bien la posibilidad de monetización o abono de su valor económico equivalente en determinadas circunstancias.

El carácter específico que otorga la ley a los PPS radica en que se destinan a un **fin de interés público**, asignando los ingresos obtenidos por su gestión, transmisión, o monetización a su conservación, administración y ampliación.

## COMPOSICIÓN

La composición de los bienes integrantes de PPS es distinta de acuerdo con la regulación que tienen en cada Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, pudiendo incluir además de los suelos patrimoniales obtenidos de las cesiones de aprovechamiento, los suelos obtenidos para dotaciones públicas de carácter demanial.

En general se trata de suelos patrimoniales obtenidos por

expropiaciones urbanísticas y cesiones correspondientes a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico generado en las actuaciones urbanísticas, así como los ingresos que se derivan del pago en metálico de tales cesiones y de los bienes y derechos provenientes de la gestión

### **DESTINO**

El destino de los bienes y recursos de los PPS es prioritariamente la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, pero también se contemplan otros usos de interés social con finalidades de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Desde esta regulación general serán las CCAA las que determinen cuales son los usos de interés social, especificando los fines admisibles.

Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un Patrimonio Público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera de los Ayuntamientos, siempre que se cumplan una serie de requisitos y deberá devolverse en un plazo máximo de diez años.

### **GESTION**

Los PPS se gestionan en el seno de la actividad pública del urbanismo, siendo las Comunidades Autónomas correspondientes las competentes en su regulación.

La gestión se podrá llevar a cabo por la propia Administración con su propia organización o entidades de ellas dependientes, pudiendo también ceder su gestión a un Consorcio previamente creado para ello o a una sociedad sobre la que tendrá participación mayoritaria y ejercerá, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

### **REGISTRO**

Las Administraciones Públicas titulares de PPS, deberán llevar un "registro", que tendrá carácter público con una relación de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes, así como el destino final de éstos, justificando la asignación de los ingresos obtenidos a inversiones de los PPS.

Al constituir los PPS un patrimonio independiente, separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular, se impone la necesidad de que cada Administración mantenga un sistema que permita la identificación y control de los bienes del PPS en cualquier momento y su diferenciación del resto del Patrimonio general

La oferta de suelo público para Vivienda asequible en alquiler se completa con los suelos que constituyen Redes para Dotaciones Públicas de carácter Demanial, con destino a vivienda pública, Las características, regulación y diferencias con los bienes patrimoniales se abordara en números posteriores