

D I T A M E

Ditame
10/07

sobre o anteproxecto de
**Lei de medidas urxentes
en materia de vivenda e solo,**
pola que se modifica a Lei 9/2002,
do 30 de decembro,
de ordenación urbanística
e protección do medio rural
de Galicia



APROBADO POLO PLENO O 27 DE DECEMBRO



Este documento está tamen dispoñible en
www.ces-galicia.org

ANTECEDENTES

1.- En data 11 de outubro tivo entrada no Consello Económico e Social oficio do presidente da Xunta de Galicia remitindo, para o seu preceptivo ditame, o Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2.- O texto do borrador foi enviado ao presidente e aos membros da Comisión Sectorial nº 2: *Sector público e benestar social*, competente por razón da materia, para a elaboración da correspondente proposta de ditame. Así mesmo, tal como establece o Regulamento de Réxime Interno do CES, deuse conta á Comisión Permanente, o mesmo día 11 de outubro, da entrada de solicitude de ditame.

3.- O día 23 de outubro, o seu presidente convoca á Comisión Sectorial nº2 para o 24 dese mes, co fin de inicia-los traballos de reflexión sobre a proposta de ditame.

4.- A Comisión Sectorial, na súa sesión 23/07, acorda aprobar a proposta de ditame, con data 18 de decembro, e a remite ao presidente do Consello para a súa tramitación.

5.- O presidente do CES, de acordo coa Comisión Permanente do organismo, convoca o Pleno do Consello, que na súa sesión 9/07, de 27 de decembro, e tras coñecer-lo texto remitido, acorda aprobar o seguinte

DITAME

sobre o anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

ESTRUTURA E CONTIDO

O Anteproxecto de Lei sometido a ditame ten por obxecto a modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificación que ten como principal xustificación a de avanzar cara á consecución dos obxectivos da citada lei, previamente ao seu desenvolvemento regulamentario, aproveitando para iso a rica experiencia acumulada na aplicación da lexislación vixente e do planeamento urbanístico aprobado baixo anteriores marcos legais.

O presente Anteproxecto de Lei estrutúrase nun artigo único, con nove apartados, dúas Disposicións Transitorias, unha Disposición Derrogatoria e unha Disposición Final.

CONSIDERACIÓNS XERAIS

1.- O CES valora positivamente o presente Anteproxecto de Lei, na medida en que comparte por un lado, a inquietude de impulsar políticas activas en materia de ordenación urbanística, e por outro o obxectivo de avanzar na función social do solo.

2.- O CES entende que se debería de introducir no presente anteproxecto de Lei a conveniencia de que, con carácter previo á elaboración dun novo planeamento, os concellos deban requirir un informe sobre a evolución, tendencia e demandas da poboación, podéndoselle encomendar a labor de emisión de ditos informes ao organismo da Administración autonómica competente por razón de materia. Este informe debería cubrir as necesidades de coñecemento sobre datos técnicos e obxectivos da evolución da demanda de vivendas no concello, zonas en expansión, preferencias da poboación, necesidades de infraestruturas, e calquera outro que poida orientar os criterios que deben presidir a elaboración do planeamento.

CONSIDERACIÓNS PARTICULARES

1ª.- O CES considera que na **exposición de motivos** do presente anteproxecto de Lei, debería figurar que o presente anteproxecto de Lei foi sometido a ditame do Consello Económico e Social de Galicia.

2ª.- O **apartado Dous do Artigo Único** do presente Anteproxecto de Lei, modifica o artigo 47 da Lei 9/2002 que regula a calidade de vida e a cohesión social dentro das disposicións xerais do planeamento urbanístico, engadíndolle tres novos apartados 10, 11 e 12.

O **apartado 11** que o presente Anteproxecto de Lei engade ao artigo 47 da lei 9/2002, do 30 de decembro, establece que os plans xerais haberán de contemplar as reservas de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, de xeito que nos municipios de máis de 20.000 habitantes, estas reservas non poderán ser inferiores ao 40%, non podendo ser inferiores ao 30% no resto de municipios.

O CES entende que se debería de elevar a porcentaxe de reserva mínima do 40% ata o 50%; estimando así mesmo que se debería de rebaixar o límite de poboación, establecéndose que en concellos de máis de 10.000 habitantes a reserva mínima será dun 40%. Non obstante, e dado que a demanda real non vai a ser igual en todos os concellos (concellos da costa ou do interior, concellos próximos ás grandes cidades...), o CES considera que deberían contemplarse posibles mecanismos de corrección que, axustados á demanda real e ás necesidades da poboación, buscasen o equilibrio entre a reserva de solo e a promoción de vivendas; ditos mecanismos poderían estar incluídos no plan xeral de que se trate.

3ª.- O **apartado Seis do Artigo Único** do Anteproxecto de Lei sometido a ditame modifica o artigo 174 da Lei 9/2002, do 30 de decembro; artigo que regula a constitución do patrimonio público do solo.

No presente **artigo 174** estase a regular un tipo de “vivendas de protección pública”, as denominadas vivendas de promoción e titularidade pública, que

actualmente non existen no ordenamento xurídico galego. O CES considera necesaria a elaboración dun regulamento, coas distintas categorías das vivendas de protección pública, que permitiría establecer os contidos mínimos, con carácter xeral, relativos ás novas vivendas de promoción e titularidade pública, e fixar requisitos e destinatarios das mesmas, así como a porcentaxe de reserva do solo específica.

4ª.- O apartado Sete do Artigo Único do Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, reforma o artigo 177 da lei 9/2002, do 30 de decembro, introducindo un novo apartado 1 bis, dándolle unha nova redacción ao apartado 2, e engadíndolle dous novos apartados 5 e 6.

O **apartado 1 bis** do **artigo 177** da lei 9/2002, introducido por este anteproxecto de Lei, regula, entre outros aspectos, o carácter demanial dos terreos do inventario de solo para vivenda pública, cos que a Administración procederá á construción de tales vivendas, cuxo uso e aproveitamento se levará a cabo de xeito que se garanta en todo caso a titularidade pública das vivendas por tempo indefinido.

O CES considera que se debería dar un prazo máximo para a execución das actuacións por parte da administración, coa posibilidade de que, incumplido ese prazo, derive noutra actuación con fin social.

O novo **apartado 5** do **artigo 177** que se engade neste anteproxecto de Lei, expón que a Administración destinará, polo menos, o 50% dos bens e dereitos correspondentes ao tanto por cento da cesión de aproveitamento urbanístico que lle corresponda por actuacións en solo urbano non consolidado e urbanizable, á promoción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección.

O CES considera que a redacción do citado apartado debería modificarse, no senso de que o 100% dos bens e dereitos correspondentes ao tanto por cento da cesión de aproveitamento urbanístico que lle corresponda por actuacións en solo urbano non consolidado e urbanizable, se destinará á promoción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección, podendo ser destinados tamén a outros fins de interese social, especificando os fins admisibles, como

urbanísticos ou de protección e mellora de espazos naturais ou dos bens inmobles do patrimonio cultural.

O novo **apartado 6 do artigo 177**, que se engade no presente anteproxecto de Lei, expón que se transcorren dous anos dende que os terreos integrantes do patrimonio municipal do solo adquiran a condición de solar, ou o prazo menor que puidese establecer o planeamento para a edificación, sen que dito proceso teña concluído por causas imputables á Administración titular, o Consello da Xunta poderá promover a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ata a completa finalización do proceso.

O CES entende que se debería de precisar, no citado artigo, o alcance concreto da facultade a exercer pola Xunta de Galicia en substitución dos concellos.

5ª.- A Disposición Transitoria Primeira do presente anteproxecto de Lei exime do trámite de información pública a adaptación do contido dos plans xerais aprobados provisionalmente, antes da entrada en vigor da presente Lei, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación.

O CES entende que non se debe gañar celeridade a costa da quebra de garantías ou perda da eficacia da propia Administración, polo que debería terse en conta a posibilidade de que a modificación, cando non altere substancialmente a ordenación proxectada, requira dun breve prazo de exposición pública.

Santiago de Compostela, 27 de decembro de 2007

Vº e P.
O PRESIDENTE

O SECRETARIO XERAL

Asdo.: Pablo Egerique Martínez

Asdo.: Eliseo Sastre Serrano

VOTO PARTICULAR

VOTO PARTICULAR QUE PRESENTA A CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE GALICIA

DITAME AO ANTEPROXECTO DE LEI DE MEDIDAS URXENTES
EN MATERIA DE VIVENDA E SOLO, POLA QUE SE MODIFICA
A LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA.

Os conselleiros do Grupo Segundo, integrado polos representantes da Confederación de Empresarios de Galicia, discrepan do contido do Ditame aprobado polo Consello Económico e Social de Galicia sobre o *Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, ao non estar de acordo coa redacción proposta nel, polo que presenta o seguinte VOTO PARTICULAR, de acordo coa regulación establecida no artigo 38 do Regulamento de Réxime Interno do Consello Económico e Social de Galicia.

CONSIDERACIÓNS XERAIS

Aos efectos de analizar a reforma, a nosa primeira observación debe facer referencia á exposición de motivos, como contido de xustificación desta.

Na exposición de motivos do Anteproxecto, profundamente clarificadora, atopámonos con que se nos propón na mesma unha reforma legal que pretende resolver o problema mediante tres grandes tipos de medidas:

1. -A creación, por primeira vez en Galicia, dunha rede autonómica de solos dotacionais para vivenda pública, de forma que a Xunta poida ser un actor relevante á hora de acometer políticas para favorecer o acceso á vivenda dos segmentos de poboación máis desfavorecidos, e que complementaría a competencia para formular plans e proxectos sectoriais recentemente recoñecida pola modificación da Lei de ordenación do territorio.

2. -O incremento das reservas de solo para vivendas protexidas, adaptando, por unha parte, a lexislación galega á estatal, pero dotándoa tamén de pre-

visións específicas para atender nos grandes municipios galegos a demanda deste tipo de vivendas.

3.- O establecemento ou reforzamento dunha serie de medidas para que os concellos poñan en marcha os instrumentos de intervención no mercado do solo previstos na lei.

Con esa finalidade regúlanse no Anteproxecto as seguintes medidas:

1. O deber dos propietarios do solo urbanizable de ceder gratuitamente e sen cargas á Xunta de Galicia os terreos destinados á dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade públicas.

2. O informe preceptivo e vinculante da consellería competente en materia de vivenda sobre o cumprimento e adecuada localización da dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública.

3. A creación dun inventario de solo para vivenda pública no que se incluírán os terreos obtidos pola Administración autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública.

4. A determinación da natureza de bens demaniais dos terreos de que se trata e regulación do seu réxime xurídico.

5. A obriga dos plans xerais de ordenación urbanística de reservar o solo que sexa necesario para atender demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, xa no solo urbano non consolidado xa no urbanizable delimitado así como a obriga dos plans de sectorización de contemplar tamén as reservas de solo necesarias para atender a demanda do devandito tipo de vivendas.

6. Delimitación de polígonos con asignación proporcionada de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

7. Prazos para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública.

8. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.

9. Posibilidade da Administración autonómica de promover a transformación forzosa dos terreos integrantes do patrimonio municipal do solo destinados a vivendas suxeitas a algún réxime de protección.

A primeira observación que cómpre facer é o **carácter inxustificado destas novas “cargas” para os procesos de transformación urbanística**, que se están a penalizar dunha maneira progresiva.

En datas non moi afastadas, o problema que se evidenciaba en Galicia era a inexistencia de actuacións de transformación urbanística ordenadas e integrais.

Esta carencia de actuacións de transformación regulares apréciase aínda en moitos municipios de Galicia, nos que aínda resulta custoso levar ao ánimo dos veciños que é necesario e razoable asumir as obrigas que supón o proceso de urbanización.

Ademais, **as medidas propostas influirán negativamente na actividade económica** que comporta un sector básico e fundamental da economía de Galicia que atravesou xa o punto álxido do seu ciclo (os últimos datos de visado de vivendas así o indican), afectando de forma importante a outros sectores da economía galega e, por consecuencia, tamén ao emprego.

A Administración xustifica a procedencia desta lei en algo que non nos resulta descoñecido, e que non é outra cousa que o rotundo fracaso en materia de xestión de solos para vivenda protexida na nosa comunidade desde a entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

A propia exposición de motivos da norma que agora se nos propón resulta clarificadora ao respecto ao dicirmos que, malia o tempo transcorrido desde a entrada en vigor da devandita lei e a súa posterior modificación no ano 2004 *“non se avanzou o desexable no proceso de favorecemento do acceso de determinados segmentos de poboación á vivenda e na consecución dunha maior cohesión social. As razóns hai que buscalas, por unha banda, na insuficiencia das previsións legais substantivas, pero tamén, por outra banda, en certa inhibición de moitas administracións competentes á hora de poñer en marcha políticas activas de vivenda, evidenciándose isto último na moi escasa utilización dos diferentes mecanismos que a lexislación galega pon á súa disposición”*.

Non cabe dúbida de que a redacción deste parágrafo ten a dobre finalidade de de poñer de manifesto a incapacidade do conxunto das administracións para desenvolver unha política de vivenda eficaz e coherente, así como a vontade de poñer remedio a esta mediante novas medidas tendentes a solucionar tal asunto. O problema está, e máis adiante irémolo vendo, en que se pretende paliar o fracaso dun intervencionismo afastado da realidade cunha dose

aínda maior dese mesmo intervencionismo, cuxo mal radica non tanto na súa decidida opción pola preeminencia do público como no afastado que resulta da realidade a súa formulación.

En efecto, propóñense medidas globais e idénticas para o conxunto do territorio da nosa comunidade, cando é ben sabido o progresivo distanciamento da Galicia Atlántica da Galicia Interior, ou da radical diferenza nos aspectos socioeconómicos que existe entre a Galicia urbana e a rural. Mal comezo pois, o dunha norma que formula iguais modos de proceder en Vigo que en Castro Caldelas ou en Lugo e A Fonsagrada sen ter en conta os propios datos do rexistro de demandantes de VPO (por exemplo, trátase igual a Arteixo, con 797 demandantes que Baralla con 2). Porque tal é a proposta que se nos trae a informe, e en pouco ou en nada supón unha diferenza o grao de intensidade proposto para as localidades de máis de 20.000 habitantes, que, sexa dito de paso, afecta ao 50,34% da poboación dos municipios galegos.

Ademais do anterior, resulta tamén de vital importancia traer a colación a modificación da Lei de ordenación do territorio que se produciu como consecuencia da aprobación da Lei de medidas urxentes de protección do litoral e que pasou polo trámite do Ditame preceptivo do CES-Galicia.

En efecto, sen gardar ningunha relación co obxecto da citada norma, propúxose nunha segunda redacción a habilitación á Consellería de Vivenda para a formulación de plans e proxectos sectoriais destinados á promoción de vivenda sometida a algún tipo de protección.

Así pois, son catro as grandes novidades nesta materia, das que unha garda relación coa nova normativa estatal e tres son xenuinamente autonómicas. En efecto, a reserva de solos para vivendas protexidas parte da recente normativa estatal, se ben hai que dicir que cunha maior esixencia na súa contía e un tremendo grao de inflexibilidade en canto á súa aplicación.

Establece ao respecto, o artigo 10 da Lei 8/2007 no seu apartado b, a obrigatoriedade de *“destinar solo axeitado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, con reserva en todo caso dunha parte proporcionada a vivenda de protección pública que, polo menos, permita establecer o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, como o dereito de superficie ou a concesión administrativa.*

Esta reserva será determinada pola lexislación sobre ordenación territo-

rial e urbanística ou, de conformidade con ela, polos instrumentos de ordenación e, como mínimo, comprenderá os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións de urbanización.

Non obstante, a dita lexislación poderá tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior para determinados municipios ou actuacións, sempre que se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social”.

Pois ben, a proposta que se nos trae a informe non só eleva ese 30% a un 40% en municipios de máis de 20.000 habitantes e ao 50% en solos urbanizables non delimitados, senón que suprime calquera posibilidade de modulación de tal esixencia, tal como por exemplo establecía o artigo 64 apartado f, da Lei 9/2002 para aqueles polígonos de baixa edificabilidade cuxo destino era primordialmente a vivenda unifamiliar.

Resulta polo tanto totalmente inapropiado afirmar que as reservas que se propoñen non son senón a consecuencia da aplicación da normativa estatal. En efecto, a Administración Autonómica vai máis alá do disposto pola Lei Estatal na medida en que eleva o mínimo esixible para vivenda protexida e suprime calquera tipo de excepción ao respecto.

Xa no momento actual, estanse a detectar enormes problemas en moi distintos lugares de Galicia sobre vivendas de protección autonómica que non se puideron vender por falta de comprador. En moitos municipios onde a vivenda libre se vende a prezos moi similares aos que resultan de aplicación a complexa normativa de VPO, sinxelamente non hai demanda para este tipo de vivendas fundamentalmente pola duración do réxime ao que están sometidas (trinta anos), e se non hai demanda na actualidade, esta non mellorará se o límite temporal se converte en indefinido.

Non existe xustificación para elevar as porcentaxes de VPO existentes en todos os municipios. Non se esqueza que, ademais de satisfacer a necesidade de vivenda, esta cumpre unha finalidade de aforro ou de investimento que na VPO non existe ou existe a tan longo prazo que, na práctica, convértea en pouco atractiva en numerosos casos.

A ninguén lle pode escapar o feito de que de persistir esta redacción, as súas consecuencias serán notables e moi negativas nos territorios onde a construción de vivendas responde fundamentalmente á denominada segunda residencia ou vivenda turística. En efecto, como queira que neses municipios, de escasa poboación, a demanda de vivenda protexida será de moi pouca entidade, non será posible a viabilidade de programas de xestión de solo onde polo menos o 30% de vivendas deberán ser destinados a unha demanda inexistente. Esta medida supón a paralización do crecemento destes municipios e a imposibilidade de acceso a segunda vivenda dos cidadáns.

Por iso, considérase oportuno **recomendar á consellería que manteña a posibilidade de modulación desta esixencia tendo en conta a demanda real de vivenda protexida municipio a municipio**, algo que a lei estatal permite. Insistimos en que, de non ser así, a paralización será inevitable en moitos concellos.

De feito, a propia literalidade da redacción que empregaba a penúltima versión do Anteproxecto no anterior artigo 47.4 –*“para atender as demandas da vivenda suxeita a algún réxime de protección pública”*– inscríbese na liña argumental que comentamos.

Por outra parte, e como máis arriba se comentaba, existen nesta lei novidades de gran importancia, como son as esixencias relativas á cesión obrigatoria de solos dotacionais, de natureza demanial, destinados á construción de vivendas protexidas por parte da propia Administración. Para tales efectos, e a pesar de que caben dúbidas con respecto á interpretación da norma, o que si parece claro é que polo menos o 5% da superficie de calquera polígono que conteña uso residencial deberá ser cedida para este tipo de dotación (novo apartado 10 do art. 47 da LOUGA).

Existen cuestións de certa complexidade xurídica, como o feito de que a natureza demanial deses solos fai que o seu uso privativo estea suxeito á lexislación sectorial correspondente, que claramente establece que tal uso debe ser mediante concesión administrativa.

A atribución de natureza demanial aos terreos que van ser cedidos á Xunta de Galicia orixinará unha confusión das futuras edificacións, derivada do singular rigor que a lei impón na regulamentación das formas de utilización desta categoría de bens.

Dende o punto de vista económico e social non se teñen en conta as experiencias – en xeral, negativas– de manter a titularidade de vivendas por tempo indefinido, polas penosas consecuencias que ten orixinado a súa conservación.

O anteproxecto presenta tamén a dúbida de se non van existir dúas clases de vivendas de promoción pública, as reguladas conforme ao actual decreto 257/2004 do 29 de outubro, que regula o réxime xurídico das vivendas de promoción pública e as reguladas no presente anteproxecto, as vivendas de promoción e titularidade pública.

Noutra orde de cosas, e tal como máis arriba se comentaba, non se pode esquecer o feito de que a modificación da Lei de ordenación do territorio, xa en vigor, faculta a Consellería de Vivenda para a delimitación de polígonos para a construción de vivenda protexida.

Sen entrar na bondade ou non do sistema, o que si resulta indiscutible é o feito de que, podendo formularse tales actuacións á marxe dos plans municipais, naqueles concellos que se vexan afectados por medidas de tal natureza cabe a posibilidade de que a actuación da Xunta dera resposta a toda ou parte da demanda de vivenda protexida, pero aínda así, o plan deberá recoller ese 30% ou 40% de reserva de solo para idéntico fin. En consecuencia, será inviable calquera xestión de solo que obrigue á construción de vivendas que carecerán de comprador, se non se relaciona as esixencias do planeamento coa demanda subsistente.

CONSIDERACIÓNS PARTICULARES AO ARTICULADO

Ademais do exposto con carácter xeral, proponse que a norma recolla os seguintes aspectos:

1º. – Que a norma recolla a posibilidade de modulación na esixencia de reservas de solo nos polígonos de conformidade coa demanda real existente en cada municipio.

Na nosa opinión, tal modulación debe ser proposta polo plan municipal como consecuencia dun estudo da demanda real en cada concello, de conformidade cos rexistros creados para tal efecto pola Consellería de Vivenda,

poñendo a porcentaxe de VPO en relación directa co número de persoas inscritas no rexistro de demandantes de vivenda protexida, cuxa finalidade é precisamente esa.

Ao nivel de normativa comparada de Comunidade Autónoma non existe este criterio de aplicación xeral a todo o territorio da correspondente Comunidade Autónoma, nin sequera na regulamentación das comunidades autónomas que parecen orientar a normativa proxectada, así a Lei 2/2006, do 30 de xuño, de solo e urbanismo do País Vasco exclúe dos municipios con obriga de reserva para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública aos que estean por debaixo dun determinado número de habitantes, e por poñer outro exemplo, o Texto Refundido da lei de urbanismo de Cataluña (Decreto legislativo 1/2005 do 26 de xullo) regula a posibilidade de que, a proposta municipal, poida diminuír a reserva que se regula nos sectores que están por debaixo dunha determinada densidade de vivendas por hectárea que, pola súa tipoloxía non sexan aptos para a construción de vivendas protexidas; por último tamén permiten esta modulación á baixa CCAA como, entre outras, Andalucía, Navarra ou La Rioja.

O Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida, creado xa oficialmente pola Consellería de Vivenda da Xunta e en vigor dende hai xa preto de 10 meses, creouse precisamente para ter un coñecemento real da demanda deste tipo de vivendas e poder así axustar a oferta dos plans á devandita demanda real, sen ter que partir de apriorismos.

Polo tanto, non parece lóxico pechase nunha porcentaxe allea ás verdadeiras necesidades na materia, sobre todo cando na regulación citada existe a enorme lagoa de non indicar que pasa cando non haxa demandantes.

2º.- Que para o caso de actuacións da Consellería de Vivenda, relativas á execución de plans ou proxectos sectoriais en materia residencial, se proceda a rebaixar na súa debida proporción a porcentaxe de reserva que en materia de vivenda protexida figure no plan, ou vaia figurar en caso de non estar adaptado.

3º.- Que as actuacións da Consellería de Vivenda dentro dese 5% de cesión obrigatoria para vivenda pública computen á hora de efectuar o cálculo de afrontar a demanda real á que se fai referencia no punto 1º.

4º.- Que para o caso de falta de compradores para vivendas construídas por imperativo legal, se establezan prazos razoables de cara á súa desafectación ou ben, no seu caso, a asunción da súa compra a prezo de módulo pola propia Administración.

5º. -Que as cesións para patrimonio municipal do solo destinado a uso residencial se dediquen integramente a vivendas en algún réxime de protección e non só o 50% como está previsto na normativa proposta.

Santiago de Compostela, 28 de decembro de 2007