

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

3380

DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Específicamente dedicado a los «estándares urbanísticos» derivados de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el presente Decreto atiende al desarrollo de la mencionada normal legal, con la introducción de los ajustes y mecanismos precisos para dar respuesta a las necesidades reales detectadas en relación a los mismos.

Entre éstas, y en lo que se refiere a estos parámetros mínimos, las características urbanísticas de las áreas, sectores, unidades de ejecución y «actuaciones de dotación», imponen la disociación o diferenciación de los estándares según se actúe en suelos urbanos no consolidados o en suelos urbanizables, superando, con ello, los reiterados inconvenientes observados por la equiparación hasta esta fecha, de estas diferentes clases de suelo.

Asimismo, y junto con la mayor precisión de toda la regulación concerniente a los «estándares urbanísticos», el Decreto realiza un esfuerzo conceptual e interpretativo en la definición, de expresiones legales de enorme trascendencia práctica. Nos referimos, entre otros, a la propia definición de lo que ha de entenderse como «actuación de dotación» o al significado de la expresión reiteradamente contenida en el texto legal y que refiere el establecimiento de determinados estándares por relación a la «edificabilidad previamente materializada» o, incluso a la «edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística».

Tras su capítulo introductorio en el que se delimita el objeto de regulación y las mencionadas definiciones conceptuales, el Decreto se adentra en el modo de cuantificación de los estándares de edificabilidad máxima y mínima establecidas, para las distintas clases de suelo, por la Ley 2/2006. Las posibilidades de reconocer incrementos y/o disminuciones en las edificabilidades urbanísticas, en los supuestos legalmente contemplados, se recogen en un mismo artículo y bajo el mismo modo de autorización previsto ya en el citado texto legal,

Siguiendo similares pautas a las ya avanzadas, este Decreto, apartándose en lo posible de centrar su cometido en los aspectos procedimentales, se ocupa en el cumplimiento y desarrollo de la legalidad en cuanto a la fijación de las superficies destinadas a los estándares legales, con la debida separación, además, entre los propios de la red de sistemas generales y los de la red de sistemas locales.

En cuanto a los primeros (red de sistemas generales) se recoge la obligación de la «ordenación estructural» de contemplar los ya clásicos cinco metros cuadrados de superficie por habitante o por cada veinticinco metros cuadrados construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, incorporándose también en el mismo precepto, el estándar debido a los «alojamientos dotacionales». Se ofrece así mismo, la posibilidad de aumento de las superficies destinadas a estos sistemas generales, aclarando y sugiriendo además, que los mencionados usos de «espacios libres y parques urbanos» pueden descomponerse o pormenorizarse, motivadamente y entre otros, en usos tales como áreas ajardinadas, deportivas y demás espacios asimilables al uso y/o servicio público, todo ello con la clara intencionalidad de una planificación municipal de amplia y moderna visión sobre estas dotaciones.

lunes 23 de julio de 2012

En las reservas de terrenos con destino a la red de sistemas locales, como ya se ha adelantado, y tras el estudio de otras regulaciones autonómicas sobre el particular, se fijan los estándares exigibles a las actuaciones en el «suelo urbano no consolidado» ya se realicen a través de actuaciones integradas o de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. En los suelos residenciales, los parques, jardines, espacios peatonales y plazas habrán de ocupar, como mínimo el equivalente al quince por ciento de la superficie total del área o actuación; añadiendo, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, ya sean de uso residencial o de terciario, así como el estándar también derivado del texto legal y debido a la plantación o conservación de un árbol en los parámetros que también se especifican. No obstante, y enlazando con las previsiones sobre el complejo inmobiliario previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hallamos como novedad más significativa, la posibilidad de que la Administración Municipal (de manera obviamente justificada y motivada) opte, en cuanto a las dotaciones públicas locales, entre la recepción de cinco metros cuadrados de suelo por cada veinticinco metros cuadrados de techo, o, la novedosa alternativa de cinco metros cuadrados de techo para cada veinticinco metros cuadrados de superficie de techo.

Por su parte, en los ámbitos de uso predominante distinto del residencial, también dentro de este suelo urbano no consolidado, será un seis por ciento, como mínimo, el porcentaje de suelo con destino a zonas verdes y espacios públicos, pudiendo destinarse a aparcamientos públicos, hasta la mitad de esta superficie sin perjuicio, para el caso de los suelos de uso terciario, del obligado estándar de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada. Igualmente, para vegetación, se mantiene el estándar de un árbol por cada incremento de cien metros cuadrados que se produzca en los citados ámbitos.

Se innova también, con el reconocimiento explícito de la posibilidad de establecimiento de aparcamientos públicos y otras infraestructuras de servicio público, bajo las superficies dotacionales referidas por más que la experiencia ha producido ya muchas de estas afectaciones en el subsuelo de dominio público.

Precisamente, en lo que se refiere a estos suelos urbanos no consolidados, en actuación integrada y/o en actuación dotacional por incremento de la edificabilidad, este reglamento, a la par que impone según lo expuesto, estándares específicos también en esta clase de suelo, retoma, en cierto modo, una ya larga tradición de regulaciones urbanísticas precedentes, reconocedoras de la dificultad o incluso imposibilidad física de su cumplimiento en el seno mismo de muchas de las actuaciones. Arbitra, por ello, otros modos de cumplimiento abarcando tanto a las reservas propias de los sistemas generales como a la de los sistemas locales para el suelo urbano no consolidado. Apuesta decisivamente por el planeamiento municipal así como porque el Patrimonio Municipal del Suelo se convierta en un mecanismo que reciba los ingresos financieros debidos al valor económico de las superficies que no pudieren cumplirse de manera directa en o por cesión de las mismas actuaciones de modo que los mismos, se vinculen expresamente a la misma finalidad y/o a la renovación y mejora de dotaciones públicas existentes, dando lugar a la adquisición simultánea de los terrenos precisos con un límite temporal máximo de cinco años.

Por otra parte, se habilita otro mecanismo sin precedente ni parangón conocido, también referido al suelo urbano no consolidado, y que consiste en la posibilidad de que el planeamiento urbanístico, en previsión de situaciones de imposibilidad de cumplimiento, e incluso, en la evitación de la dispersión de pequeñas unidades de suelo y/o edificación califique espacios dotacionales de sistemas generales y/o locales con la agrupación o agregación de los mismos en equipamientos

lunes 23 de julio de 2012

de óptimo dimensionamiento y mejor servicio al entorno urbano en el que se hallaren y por cuenta del cual se financiaren. Con estas finalidades, se anima incluso a la aportación de suelos públicos previamente obtenidos por la Administración Municipal cuando atiendan, naturalmente, a los criterios de proximidad y servicio debido a los estándares dotacionales.

A renglón seguido, se toma en consideración el desarrollo de los estándares dotacionales propios del suelo urbanizable, que, con arreglo al texto legal, no permiten traslado ni alteración alguna en su cuantía por lo que se reproduce el tenor literal de la Ley 2/2006, con parecido o similar desarrollo de los usos en los que cabe descomponer las calificaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamientos privados y otros, lo que se realiza nuevamente buscando la ineludible complicidad del planeamiento municipal y su elaboración al margen de rigideces y con una amplitud de miras que permita unos equipamientos más modernos y más adaptados a las necesidades reales de cada sector o cuadrante del municipio.

El cuarto capítulo de este reglamento aborda los estándares de vivienda de protección pública, recogiendo los mismos desde el tenor literal de la Ley 2/2006, y abriendo la posibilidad de que la distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a la misma, pueda materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial del área o sector sin que haya de ubicarse en una fracción, finca registral específica y/o portal exclusivo para ello. Se trata de fomentar la cohesión social como objetivo reiteradamente expuesto también en el texto legal 2/2006, apostando por la mezcla de viviendas y/o locales protegidos y no protegidos, que se considera técnica, social y financieramente viable, y que se estima redundará de manera positiva en nuestra Sociedad.

Seguidamente, y en el mismo capítulo, el Decreto hace un notable esfuerzo en la precisión del modo de cumplimiento de estos estándares de vivienda de protección pública, y, sobre todo, en el caso de los municipios no obligados y las «unidades de ejecución exentas» las últimas de las cuales van a poder «renunciar» voluntariamente a esta exención, cumpliendo conforme al régimen general y sin necesidad, por ello, de destinar las viviendas resultantes al régimen legal de las viviendas tasadas.

Por otra parte, se procede igualmente a la precisión de los procesos de transferencia de edificabilidad residencial protegida, limitando la misma a un máximo equivalente al veinticinco por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en el suelo urbanizable (cincuenta por ciento en los suelos urbanizables de baja densidad). Nuevamente, y siguiendo el modelo ya descrito, el Decreto realiza una decidida apuesta por el planeamiento y la intervención municipal, instituyendo al Patrimonio Municipal del Suelo como posible receptor de las transferencias (y compensación precisa ya en edificabilidad o en ingresos financieros) cuando ello sea preciso para la garantía de su cumplimiento previo o simultáneo. En las áreas de regeneración o renovación urbana, además, podrá autorizarse la transferencia con reducción o sin necesidad de tal compensación en una acción de fomento que quiere resaltar la importancia que se le otorga a la regeneración urbana.

Y, en cuanto a la autorización de estas transferencias, resultará necesario que el proyecto de planeamiento que se someta a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco interiorice y exprese de manera clara el resultado del cumplimiento de los estándares residenciales protegidos debidos al planeamiento que se altera, así como el modo y lugar en que proponga el cumplimiento de las transferencias. Con ello, se pretende lograr que las autorizaciones puntuales y las transferencias a que se deben tengan su reflejo (y con ello su seguimiento) en el documento de planeamiento.

lunes 23 de julio de 2012

El capítulo quinto se dedica a la regulación del estándar de alojamiento dotacional, ofreciendo una descripción del mismo a partir de su destino residencial para la resolución de necesidades transitorias de colectivos y/o personas desfavorecidas. Los mismos podrán situarse sobre suelos y edificaciones o partes de éstas, destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones municipales, en ambos casos, de titularidad pública, obedeciendo a un estándar fijo (entre un metro y medio y dos metros y medio cuadrados de suelo por cada cien metros de incremento residencial sobre la previamente materializada) para municipios de más de veinte mil habitantes, con la posibilidad, para el resto de municipios, de su fijación también con el citado límite máximo debido a la norma legal 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La necesaria dosis de flexibilidad en este punto, lleva a recoger la posibilidad, ya planteada también en el texto legal, de justificar la suficiencia de reservas de equipamientos dotacionales preexistentes, así como su cumplimiento también por «agrupación» o agregación tal y como se establece para los suelos dotacionales de sistemas generales y locales en el suelo urbano no consolidado.

En el sexto capítulo se regula el respeto de los estándares urbanísticos cuando se procede a la alteración de la ordenación urbanística. Se distinguen al efecto los expedientes de revisión total y parcial así como la modificación puntual de la ordenación estructural e incluso de la pormenorizada bajo el punto de vista, como regla general, de la necesidad del mantenimiento de los estándares precedentes. Se establece como salvedad que la propuesta de modificación sea favorablemente informada por la Administración sectorial a la que competa el uso de estándar que se reduce o sustituye. Cuando las modificaciones de los planes opten por destinar las parcelas dotacionales debidas a los estándares, a viviendas de protección pública u otros usos lucrativos habrán de cumplir con los estándares legales que resulten aplicables por causa del incremento de edificabilidad. Del mismo modo, el Decreto precisa con claridad, que los casos de reclasificación de terrenos no urbanizables o urbanizables no transformados, a urbanos, se verán obligados a cumplir con los estándares residenciales protegidos propios del suelo urbanizable.

La disposición adicional primera es tributaria de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006 manteniendo el modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento a las determinaciones de la citada norma legal.

La Disposición Adicional Segunda regula la Reserva de suelo para equipamiento público escolar, al ser esta necesidad de servicio básico una constante que precisa ser atendida en base a los nuevos requerimientos normativos y de servicio aplicables a la educación y el servicio de la Escuela Pública Vasca.

El régimen transitorio, por su parte, establece que los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto, para su el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada así como al urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada. No obstante, en el caso de que se prevea el cumplimiento de los estándares a través del Patrimonio Municipal del Suelo con la agrupación de suelos y equipamientos, tal y como se prevé en el artículo ocho de este Decreto, para ello resultará imprescindible la previa alteración de la ordenación estructural que contemple las citadas agrupaciones.

Por otra parte, y consciente de la existencia de planes de ordenación estructural y pormenorizada, ajustados a los estándares de vivienda protegida de la ya derogada Ley 17/1994, de 30 de junio y, por ello, no adaptados aún a la Ley 2/2006, las disposiciones transitorias de este Decreto, contemplan el modo de aplicación de los estándares de vivienda protegida por los mismos, abriendo un plazo de un año dentro del cual el incremento de edificabilidad se medirá en atención al atribuido por la ordenación urbanística de cuya modificación se trata. Asimismo, se apostilla también que las

alteraciones de la ordenación pormenorizada debida a la mencionada Ley 17/1994, considerarán o computarán el estándar de vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial y no sobre el número de viviendas, despejando las dudas suscitadas con el régimen legal anterior a la Ley 2/2006 y confirmando el modo de cómputo establecido en esta última regulación.

La disposición derogatoria, por último, además de proceder a la genérica derogación de todas las normas reglamentarias que se opongan o que contradigan al nuevo reglamento, concreta los artículos expresamente derogados del precedente Decreto 105/2008, de 3 de junio.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Transportes y Obras Públicas, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 3 de julio de 2012,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

1.– El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo concerniente a la regulación de los estándares urbanísticos legalmente previstos en la misma y que se concretan en los siguientes:

- Límites a la edificabilidad urbanística.
- Estándares dotacionales.
- Estándar de viviendas de protección pública.
- Estándar de alojamientos dotacionales.

2.– A los citados efectos, se entenderá por estándar urbanístico la determinación legal o reglamentaria que referida a las dotaciones, equipamientos, límites de edificabilidad, edificabilidad protegida o alojamientos dotacionales, resulta vinculante e irreductible para el planeamiento urbanístico. El estándar legal una vez fijado en el plan no podrá ser objeto de minoración alguna salvo su traslado o compensación en los términos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 2.– Conceptos.

A los efectos previstos en este Decreto, así como en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes dictadas en desarrollo de la Ley 2/2006, se definen los siguientes conceptos:

- Estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas generales: son los establecidos como superficies de suelo de espacios libres, parques urbanos y en su caso, para alojamientos dotacionales y/o para la promoción pública de vivienda protegida.

- Estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales: Son los establecidos como superficies de suelo para zonas verdes, espacios libres, equipamientos públicos locales, en cuyo caso podrán ser superficies construidas, equipamientos privados, plazas de aparcamiento, públicas y privadas, y vegetación.

- Edificabilidad previamente materializada: se entenderá por tal la edificabilidad urbanística atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación no hallándose, además, incurso en estado ruinoso.

b) Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

- Edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística: es la edificabilidad urbanística prevista para un ámbito de ordenación o de gestión, en la ordenación urbanística precedente.

- Actuación de dotación: prevista en el artículo 137 de la Ley 2/2006, es la actuación que se produce en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

CAPÍTULO II

LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 3.– Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima.

1.– El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, y el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.

2.– En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.

3.– En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.

Artículo 4.– Autorización de variaciones en los estándares de edificabilidad.

El Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco podrá autorizar, las siguientes variaciones en las edificabilidades máximas o mínimas:

a) El incremento de la edificabilidad urbanística máxima prevista en los apartados 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 2/2006 para los suelos urbanos no consolidados en operaciones de reforma o renovación urbana, y sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial.

b) La reducción o disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.4 de la Ley 2/2006 en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso

predominantemente residencial, así como en desarrollos urbanísticos en superficies con pendiente media igual o superior al 15%, y en los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida.

c) La disminución hasta una cuantía máxima del 20% de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.6 de la Ley 2/2006 en núcleos de población del Territorio Histórico de Álava y término municipal de Orduña distintos de aquéllos en que se ubique la Casa Consistorial.

d) Esta misma posibilidad de disminución prevista en el apartado c) de este artículo, regirá en los municipios legalmente obligados a establecer reservas de vivienda protegida, para aquellos núcleos urbanos de menos número de habitantes que el núcleo principal, entendiéndose por tal aquél en que tenga su sede el ayuntamiento, cuando el citado núcleo menor además no alcance los dos mil habitantes.

CAPÍTULO III

ESTÁNDARES DOTACIONALES

Artículo 5.– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

1.– Dentro de la red dotacional de sistemas generales, y sin perjuicio de los demás elementos previstos en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural deberá contemplar, como mínimo y para el conjunto del término municipal, los siguientes estándares:

a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.

b) Además en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, entre 1,5 y 2,5 metros cuadrados de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por cada incremento de 100 m² construidos de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento. La localización de estos alojamientos se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada.

2.– Dentro de la red dotacional de sistemas generales la ordenación estructural podrá aumentar los mínimos previstos en el presente Decreto, así como establecer otros vinculados a la promoción de vivienda de protección pública preferentemente de alquiler y de titularidad municipal.

3.– En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se concretarán, ubicarán y calificarán con exactitud, las superficies de terreno precisas para el cumplimiento de los estándares contemplados en el presente artículo y, cuando no pudieren obtenerse de manera directa por cuenta de la citada modificación ni pudieren resolverse con los excesos existentes en los términos previstos en el artículo 20.4 de este Decreto, el importe estimado para su adquisición se financiará con cargo a la actuación o actuaciones derivadas de la misma.

4.– En este último supuesto, la modificación puntual identificará con precisión las actuaciones deudoras así como la proporción de cada una de ellas en cuanto a su participación financiera, y la obtención de las mencionadas superficies se llevará a efecto por parte de la Administración Municipal, de forma anticipada o simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las

que traen causa. Si ello no resultare posible, el importe económico percibido para su obtención se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado por tiempo indefinido a la citada finalidad o a la de actualización y/o mejora de las dotaciones existentes, si bien con la obligación de su adquisición y puesta en servicio en un plazo en ningún caso superior al de cinco años desde que se hubiere recibido el ingreso.

5.– El importe económico previsto en el apartado anterior de este artículo, será proporcional al valor del suelo urbanizado de la propia unidad de ejecución o ámbito de actuación que hace precisa su obtención, y habrá de ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación o trámite equiparable.

Artículo 6.– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

1.– En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

2.– En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

3.– Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

4.– Podrán ser computables a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las superficies dotacionales públicas en que el planeamiento urbanístico establezca en su subsuelo usos de aparcamiento público, infraestructuras de servicio público como redes viarias y ferroviarias, y otras asimilables de dominio público. En tal caso, el citado aparcamiento así como las mencionadas infraestructuras mantendrán permanentemente su carácter demanial.

5.– Asimismo, justificadamente por el planeamiento, podrán computar como superficies de suelo debidas a los estándares de dotaciones locales, las cubiertas transitables de las edificaciones de titularidad pública siempre que las mismas puedan ser de uso y acceso públicos cumpliendo con ello la finalidad propia del estándar legal.

Artículo 7.– Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

1.– En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

2.– La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento, por traslado, de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.

3.– Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.

Artículo 8.– Cumplimiento de los estándares dotacionales de sistemas generales y locales en suelo urbano con dimensiones adecuadas y al servicio de un área homogénea más amplia.

1.– Con independencia de lo previsto en el artículo anterior, la ordenación estructural y, en su caso la pormenorizada podrá prever, calificar y agrupar suelos y superficies construidas

dotacionales o de equipamiento en áreas de suelo urbano consolidado o no consolidado, cuya obtención se realizará:

a) Por cesión gratuita de las unidades de ejecución y/o actuaciones de dotación a que los mismos se deban.

b) Subsidiariamente, por la Administración Municipal, proporcionalmente, con cargo a las unidades de ejecución o actuaciones de dotación previstas dentro de cada una de las citadas áreas.

2.– Las citadas agrupaciones dotacionales y/o de equipamiento, podrán deberse tanto a la red dotacional de sistemas generales como a la de sistemas locales, y tendrán por objeto la recualificación o regeneración urbanística de los tejidos urbanos, así como el dimensionamiento óptimo de los citados espacios dotacionales y de equipamiento para el servicio de las unidades o actuaciones de dotación correspondientes, que deberán hallarse necesariamente en su proximidad. A efectos de su obtención y contribución la ordenación estructural preverá la proporción de suelo dotacional que corresponde a cada una de las citadas unidades o actuaciones.

3.– Será el Patrimonio Municipal del Suelo el instrumento jurídico y financiero a disposición del ayuntamiento correspondiente, al objeto de la programación y adquisición, en su caso, de los suelos precisos, con arreglo a lo previsto en los apartados anteriores de este artículo.

4.– La obtención de estos suelos y/o superficies construidas dotacionales será previa o simultánea a la gestión de las unidades de ejecución y/o actuaciones de dotación que hayan de proceder a su cesión gratuita. No obstante, cuando su adquisición hubiera de llevarse a cabo por parte de la Administración Municipal con cargo a las citadas unidades o actuaciones de dotación, la mencionada adquisición deberá producirse en el plazo máximo de cinco años desde que se hubiere verificado el correspondiente ingreso económico en las arcas públicas lo que se verificará en el modo previsto en el artículo 5 de este Decreto.

5.– El ayuntamiento podrá vincular o calificar terrenos propios y/o superficies construidas de su titularidad, para tal finalidad en cuyo supuesto se entenderá cumplida su obligación de adquisición cuando las superficies resultaren iguales y se adecuren a las previsiones del presente artículo y disposiciones concordantes del mismo. Si la extensión superficial de los terrenos y/o superficies construidas vinculadas al efecto fuere inferior a la que es objeto del traslado, la administración municipal seguirá obligada a la adquisición del resto en las condiciones y plazo establecidos en este artículo.

Artículo 9.– Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.

1.– En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:

a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección

como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.

b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.

c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:

- a) Comerciales.
- b) Religiosos.
- c) Culturales.
- d) Educativos.
- e) Deportivos.
- f) Sanitarios.
- g) De transporte.

El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

2.– Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.

3.– La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

4.– De conformidad con lo previsto en el artículo 79.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

5.– La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados a que se refiere el presente artículo así como su concreta ubicación, se realizará motivadamente por la ordenación pormenorizada atendiendo a:

- a) Las dotaciones y equipamientos ya existentes o previstos en el planeamiento vigente.
- b) Las necesidades estimadas de determinadas dotaciones y/o equipamientos.
- c) La planificación de las administraciones sectoriales respecto a la implantación de dotaciones de su competencia.

CAPÍTULO IV

ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 10.– Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.– El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2.– En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3.– En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4.– La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los párrafos anteriores de este artículo, podrá materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos y/o tipologías diferentes en las unidades edificatorias colectivas resultantes.

Artículo 11.— Modo de cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública.

1.— El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

2.— El estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los metros cuadrados de techo de uso residencial que se prevean por el planeamiento.

3.— Cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de la edificabilidad urbanística residencial el citado incremento se calculará por la diferencia entre la atribuida por la nueva ordenación y la previamente materializada, incluyendo en esta y a estos exclusivos efectos, la vivienda en construcción que dispusiere de calificación provisional concedida.

4.— No obstante lo anterior, en las modificaciones de la ordenación estructural de planes adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, en las que se proponga incrementar la edificabilidad residencial, se aplicarán los estándares de edificabilidad residencial protegida previstos en la Ley 2/2006 exclusivamente en cuanto al mencionado incremento que se calculará respecto del previamente atribuido por la ordenación urbanística. Este incremento se computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo.

Artículo 12.— Cumplimiento en municipios no obligados.

1.— Los municipios no obligados a aplicar las reservas de suelo para viviendas protegidas según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en ámbitos de ordenación de uso predominante residencial deberán destinar a vivienda de protección pública la edificabilidad urbanística residencial atribuida a los terrenos obtenidos por aplicación de lo dispuesto en su artículo 27.4.

2.— No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho en pleno dominio a favor de la Administración Local de, al menos, un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en el artículo 27 de la Ley 2/2006 podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio municipal de suelo.

3.— Igualmente, dicho cumplimiento podrá ser acreditado mediante transferencias de dicha edificabilidad urbanística a otros ámbitos de ordenación previa autorización del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, según lo dispuesto en las disposiciones sobre transferencia de edificabilidad contenidas en el presente Decreto.

Artículo 13.— Unidades de ejecución exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.— A efectos de lo dispuesto en el artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrán considerarse exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas

sometidas a algún régimen de protección pública, las actuaciones integradas en suelo urbano, que comprendan una o varias unidades de ejecución de uso predominante residencial en las que se prevea un número de viviendas menor o igual a 20 viviendas o a 2.000 m² de techo.

2.– La totalidad de las viviendas resultantes de la o las citadas unidades de ejecución se deberá destinar a viviendas de régimen tasado municipal. En el caso de que no haya sido promulgada la correspondiente ordenanza municipal reguladora de su régimen jurídico y económico, se deberá aplicar la normativa autonómica relativa a las viviendas de protección oficial de régimen tasado.

3.– No obstante, las personas o entidades, públicas o privadas, beneficiarias de la exención contemplada en el presente artículo, podrán renunciar voluntariamente a la misma, siempre que lo realicen por escrito ante el ayuntamiento acreditando sus titularidades. En caso de que se trate de propiedades que correspondan a diversos titulares, la renuncia exigirá el acuerdo de los que representen a más de la mitad de la propiedad de la superficie de suelo del ámbito.

4.– En el supuesto del ejercicio de la renuncia prevista en el apartado anterior, la unidad o unidades respecto de las que se produzca, cumplirán los estándares legales de vivienda protegida del mismo modo que las no exentas, incluyendo las posibilidades de transferencia de edificabilidad protegida previstas en la normativa urbanística.

Artículo 14.– Condiciones legales mínimas para la autorización de transferencias de edificabilidad residencial protegida así como de su cumplimiento global.

1.– En los términos previstos en el artículo 80 de la Ley 2/2006, y cuando proceda conforme al mismo, el cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública podrá realizarse a través de los siguientes modos:

- Por transferencia en el caso de los expedientes de modificación puntual o de revisión parcial de la ordenación estructural.
- Por cumplimiento global en los expedientes de revisión integral de la ordenación estructural.

2.– Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.

3.– En las revisiones parciales y en las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se establece para el suelo urbanizable un límite máximo para la transferencia, equivalente al veinticinco por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial de cada sector. No obstante en los sectores urbanizables de densidad igual o inferior a 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales, podrá autorizarse la transferencia, como máximo, del equivalente al cincuenta por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística residencial.

4.– En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, la citada transferencia exigirá que se garantice la ejecución previa o simultánea del estándar objeto de la misma, o, en su defecto, que la Administración Municipal a instancia de los interesados, apruebe su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, para su cumplimiento, recibiendo al efecto la pertinente compensación a su favor con la participación en edificabilidad en el ámbito total o parcialmente exonerado o con su equivalente económico en el modo previsto en el artículo 5 de este Decreto.

lunes 23 de julio de 2012

5.– En las áreas de regeneración o renovación urbana, a instancia del ayuntamiento correspondiente y a petición de los afectados, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá autorizar la transferencia de la edificabilidad protegida al Patrimonio Municipal del Suelo, con la exigencia del cumplimiento de las condiciones previstas en este artículo y con la salvedad de que podrá eximir o reducir la cuantía de la compensación que hubiere de acompañar a la mencionada transferencia.

Artículo 15.– Autorización de las transferencias o del cumplimiento global de la edificabilidad residencial protegida.

1.– La autorización de la transferencia o transferencias de edificabilidad residencial protegida, o del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida, por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá ser otorgada por el mismo con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el proyecto de ordenación estructural provisionalmente aprobado en el que se propugne la transferencia o el cumplimiento global.

2.– A tal objeto, el documento de ordenación estructural provisionalmente aprobado contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que habrán de cumplirse todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

3.– A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

CAPÍTULO V

ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL

Artículo 16.– Definición de alojamiento dotacional.

1.– A los efectos del presente reglamento, se entenderá por alojamiento dotacional, la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento público o dotación pública, destinada a resolver necesidades de habitación, tanto transitorias como de colectivos o personas especialmente necesitadas, mediante abono de renta o canon.

2.– Los alojamientos dotacionales podrán situarse sobre suelos y edificaciones, o partes de éstas, destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones del municipio, de titularidad pública, y tendrán como destinatarias a las personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

Artículo 17.– Estándar legal de suelo para alojamientos dotacionales.

1.– Con la calificación de sistema general, en municipios con población igual o superior a veinte mil habitantes, en los ámbitos de ordenación de uso predominantemente residencial, la ordenación estructural habrá de calificar, con destino a alojamientos dotacionales, una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados ni superior a 2,5 metros cuadrados, por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista. Este incremento se calculará sobre la edificabilidad previamente materializada.

lunes 23 de julio de 2012

2.– En el resto de los municipios, la ordenación estructural podrá fijar, igualmente, el mencionado estándar de suelo con destino a alojamientos dotacionales con el límite máximo previsto en el párrafo anterior, vinculando su obtención a las áreas o sectores correspondientes ya sea por inclusión o por adscripción a los mismos.

3.– Los límites en cuanto a la cuantificación de suelo con destino a los estándares previstos en los apartados anteriores de este artículo, no resultarán de aplicación a las parcelas o terrenos de titularidad pública que, a libre decisión de la administración municipal correspondiente, podrán calificarse total o parcialmente para uso de alojamiento dotacional.

4.– En atención a su propia naturaleza dotacional pública, a los alojamientos dotacionales no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística, aun cuando tendrán la condición de uso residencial al objeto de la aplicación a los mismos de la normativa técnica correspondiente.

Artículo 18.– Cómputo y cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales.

1.– La obligación de calificación de suelo descrita en el artículo anterior se realizará sobre parcela libre de toda carga de urbanización con la única excepción de la urbanización interior a la parcela.

2.– El cumplimiento del estándar puede realizarse de alguna de las siguientes maneras:

a) Individualmente en cada ámbito o bien dentro de cada clase de suelo.

b) Globalmente en el municipio, de acuerdo a lo que señale a tal efecto la ordenación estructural incluyendo la posibilidad de su agrupación prevista en el artículo 8 de este Decreto.

3.– No obstante, las revisiones y/o modificaciones de la ordenación estructural, con incremento de la edificabilidad residencial, podrán justificar, en la memoria, la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes en el planeamiento que revisan y/o modifican, lo que podrá autorizarse por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco posteriormente el acto de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

CAPÍTULO VI

LOS ESTÁNDARES EN LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 19.– Revisión total o parcial de la ordenación estructural y los estándares urbanísticos.

1.– Los expedientes de revisión total y parcial de la ordenación estructural, cumplirán los estándares urbanísticos propios de la red dotacional de sistemas generales previstos en el presente Decreto y de acuerdo con las disposiciones contenidas en el mismo.

2.– Sin perjuicio de lo anterior, los expedientes de revisión, ya sea total o parcial, deberán asegurar, como mínimo, los siguientes objetivos:

a) Que con la misma se mejora la calidad de los espacios urbanos y urbanizables en cuanto a las redes dotacionales públicas y privadas.

b) Que se dispone o se dispondrá durante su vigencia, de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales necesarios conforme a la demanda prevista para los mismos.

c) Que los estándares urbanísticos contemplados en la misma resultan realizables y pueden obtenerse conforme a las disposiciones urbanísticas en vigor.

d) Que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye una realidad jurídica y práctica en el cumplimiento efectivo de sus obligaciones legales y reglamentarias.

Artículo 20.– La modificación puntual de la ordenación estructural y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

1.– Los terrenos que, mediante la figura de la modificación puntual, se reclasifiquen a urbanos por ejecución del planeamiento vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable en cuanto a edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas, superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales así como para vivienda de protección pública, todo ello sin perjuicio de las variaciones o modulaciones previstas para los mismos en la Ley 2/2006 y en el presente Decreto.

2.– Las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia, para la implantación del uso de que se trate, se justifique la innecesariedad del destino del suelo al referido destino precedente.

3.– Cuando la o las modificaciones señaladas en el apartado anterior de este artículo opten, motivadamente, por destinar las referidas parcelas dotacionales, a vivienda de protección pública o a otros usos urbanísticos de carácter lucrativo, se considerará que producen un incremento de edificabilidad al que le resultarán aplicables y exigibles los estándares legales de sistemas generales y locales correspondientes.

4.– Asimismo, cuando la modificación de la ordenación estructural haya de adecuar la dotación de sistema general de zonas verdes y espacios libres al incremento de edificabilidad urbanística propuesta en la misma, de conformidad con lo prevenido en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrá considerar y computar, al efecto, los excesos contemplados en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para tales dotaciones. Para ello, será preciso que el planeamiento general prevea una localización adecuada y un modo preciso de gestión y obtención de los mencionados excesos, y la referida modificación deberá justificar de manera expresa el citado cómputo.

Artículo 21.– Cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública en reclasificaciones de terrenos a suelo urbano.

Las alteraciones de planeamiento urbanístico, cualquiera que fuera su forma de instrumentación, que tengan por objeto la reclasificación de terrenos a la clase de urbanos con uso predominante residencial deberán respetar las siguientes reglas:

a) Los terrenos clasificados como no urbanizables que pasen a reclasificarse como suelos urbanos cumplirán, en todo caso, los estándares de vivienda de protección pública correspondientes al suelo urbanizable.

b) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente en ejecución del planeamiento, cumplirán igualmente los estándares de vivienda de protección pública correspondientes al suelo urbanizable.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento.

1.– A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, respecto al carácter automático de la aplicabilidad de los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística, el documento de adaptación de la ordenación urbanística estructural, siguiendo para ello las determinaciones de la ordenación territorial y de la legislación urbanística, podrá proceder de alguno de los modos siguientes:

a) Ordenando el incremento o la reducción de la edificabilidad urbanística.

b) Reduciendo o ampliando la superficie del ámbito de ordenación.

c) Reduciendo la extensión de los suelos destinados a sistemas generales previstos dentro del ámbito o adscritos al mismo al objeto de su obtención.

2.– Esta adaptación podrá realizarse de dos maneras:

a) Automática. Sin necesidad de redactar y tramitar un nuevo documento de planeamiento de ordenación estructural y siendo precisa la justificación de la solución adoptada en el documento de ordenación pormenorizada.

b) Documento de adaptación. A través de la redacción y tramitación de un documento de ordenación estructural que puede afectar bien a la totalidad bien a parte del municipio.

Segunda.– Reserva de suelo para equipamiento público escolar.

1.– Dentro de la red dotacional de sistemas generales, las Administraciones Municipales preverán, a través del planeamiento general, la reserva necesaria de suelo para equipamiento público escolar de la Escuela Pública Vasca, necesario tanto para enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato conforme al mapa escolar y los planes del Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.

2.– En defecto de plan territorial sectorial que ordene las necesidades de esta reserva escolar o educativa, la misma se estimará en una parcela de cuatro mil quinientos metros cuadrados de suelo para la enseñanza infantil y primaria y otra parcela de la misma superficie para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller tomándose por referencia la circunscripción escolar.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.– Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado.

Los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto, para su suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada así como al urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.

Segunda.– Régimen transitorio de cumplimiento de los estándares dotacionales a través del Patrimonio Municipal del Suelo.

La aplicación de las normas previstas en el artículo 5 y concordantes de este Decreto en relación al cumplimiento de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales a través del Patrimonio Municipal del Suelo, así como las establecidas en el artículo 8 y

lunes 23 de julio de 2012

concordantes en relación tanto a los estándares dotaciones de sistemas generales como locales a través de las agrupaciones dotacionales que se prevén al efecto, precisarán de la previa revisión o modificación de la ordenación estructural que les sirva de adecuación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones reglamentarias que se opongan o contradigan a lo previsto en el presente Decreto y, en particular, los artículos 2, 3, 11 párrafo 2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 35, 36 y 41, así como la disposiciones transitorias segunda y cuarta, todos ellos del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

DISPOSICIÓN FINAL.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 3 de julio de 2012.

El Lehendakari,
FRANCISCO JAVIER LÓPEZ ÁLVAREZ.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.