

**GUÍA DE CONSULTA BÁSICA
DE LA LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO
DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
DEL PAÍS VASCO**

Septiembre 2006



Herrería, 28 - Bajo

01001 VITORIA-GASTEIZ

Teléfono:

945 27.27.00

Fax:

945 27.86.82

E-mail:

ekain@ekain.es

GUÍA DE CONSULTA BÁSICA
DE LA LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO
DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Septiembre 2006

PRESENTACIÓN

El día 20 de septiembre de 2006 entra en vigor la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo aprobada por el Parlamento Vasco en su sesión de 30 de junio último. Las importantes a la vez que numerosas transformaciones que la misma produce respecto del ordenamiento urbanístico preexistente, aconsejan la elaboración de una sencilla, a la par que breve, guía de consulta dirigida primordialmente a los corporativos municipales que, apoyándose sobre todo en el régimen transitorio, contemple los aspectos más relevantes del citado texto legal.

La guía que ahora presentamos, por lo tanto, en cuanto busca un acceso rápido a los contenidos legales seleccionados, se elabora al objeto de que pueda ser fácilmente consultada en la red pulsando el o los títulos seleccionados en el índice o, si así se prefiere, recurriendo directamente a la página numerada en la que se encuentran.

Los contenidos se agrupan en un total de seis grupos o bloques genéricos, cada uno de los cuales se descompone en títulos y dentro de los mismos, en epígrafes redactados de modo que ofrezcan una idea directa de su contenido principal.

Los mencionados bloques temáticos son los siguientes:

- A) CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- B) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- C) EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- D) LA VIVIENDA PROTEGIDA
- E) EL REALOJO
- F) EQUIPARACIONES TERMINOLÓGICAS

ÍNDICE

A.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1
SUELO CLASIFICADO COMO URBANO	1
Clasificación y calificación urbanística	1
Requisitos para clasificar suelo urbano.....	1
Servicios mínimos necesarios para suelo urbano	1
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	3
Obligaciones en suelo urbano consolidado y no consolidado	3
Suelo urbano consolidado: ¿qué es el solar?	3
Suelo urbano no consolidado.....	3
El Plan categoriza en consolidado y no consolidado.....	4
Plan anterior y delimitación del suelo urbano consolidado	4
SUELO URBANIZABLE O SUELO APTO PARA URBANIZAR SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO	5
Suelo urbanizable o apto para urbanizar anterior a la nueva Ley 2/2006	5
El Sector	5
Urbanizable sectorizado: se ordena con Plan Parcial y se ejecuta con programa de actuación urbanizadora.....	5
El Plan General puede clasificar como urbanizable sin sector (urbanizable no sectorizado).....	6
CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	7
Requisitos para clasificación urbanizable.....	7
Lo que no es urbano o “no urbanizable” se clasifica urbanizable: límites	7
USO, DISFRUTE Y TRANSFORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	9
Uso y disfrute del suelo urbanizable	9
Usos y obras provisionales: “El precario”	9
Impulso para transformar el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado	9
CARGAS URBANÍSTICAS O DEBERES DEL SUELO URBANIZABLE	11
Deberes de ceder suelo, urbanizar, reparcelar y edificar en plazo	11
Estándares mínimos: espacios libres, aparcamientos, equipamientos privados, vegetación.....	12
Estándares mínimos de vivienda protegida.....	13
Estándar de alojamientos dotacionales para colectivos necesitados	13
Edificabilidad máxima y mínima obligatorias.....	14
Cumplimiento de estándares y planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 2/2006	15

CLASIFICACIÓN COMO SUELO NO URBANIZABLE	17
“No urbanizable” y “no urbanizable de núcleo rural”	17
Utilización urbanística del suelo no urbanizable sólo en lo necesario	17
Criterios de clasificación no urbanizable	17
Mantenimiento carácter rural y fomento sector económico primario local	18
USOS ADMISIBLES Y PROHIBIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	19
Desarrollo sostenible y suelo no urbanizable	19
Prohibición viviendas en suelo no urbanizable. Excepciones.....	19
Pérdida de suelos forestales.....	20
Usos admisibles en suelo no urbanizable	20
Obras de edificación. Riesgo de formación de núcleo de población.....	20
Equipamientos. Caminos y servicios en el suelo no urbanizable	21
Parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.....	21
EL NÚCLEO RURAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE	22
Núcleo rural en suelo no urbanizable.....	22
Reclasificación de un núcleo rural a suelo urbano	22
Posible suelo urbanizable en núcleo rural reclasificado	23
No hay cesiones ni carga de urbanización en núcleo rural no urbanizable	23
RECONSTRUCCIÓN DE CASERÍOS	25
Reconstrucción: Licencias en trámite el 20-IX-2006	25
Pérdida de caserío por caso fortuito, fuerza mayor o expropiación	25
Reconstrucción caserío sobre restos anteriores	25
Rehabilitación caseríos.....	26
Procedimiento para licencia de reconstrucción	26
B.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	27
PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS.....	27
¿Qué pasa con las Normas Subsidiarias?	27
Planeamiento general anterior mantiene vigencia.....	27
Categorías de ordenación: estructural, pormenorizada.....	27
Aplicación automática edificabilidad.....	28
Planeamiento general aprobado inicialmente a la entrada en vigor	28
LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	29
¿Para qué sirve?	29
La edificabilidad de la nueva Ley se aplica directamente.....	29
Excepción a la aplicación de las edificabilidades de la Ley.....	29
Aumento de edificabilidad y reservas de suelo	30

PLANES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN . 31

Aplicación directa de la ordenación pormenorizada 31
 ¿Cuáles son los planes de ordenación pormenorizada? 31
 ¿Qué pasa con el planeamiento de desarrollo? 31
 Nueva competencia de los Ayuntamiento para aprobar planes parciales y especiales 32
 Otros instrumentos de ordenación en la nueva Ley 32

PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN, ESTUDIOS DE DETALLE, ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN Y CATÁLOGOS..... 33

Competencia municipal para la aprobación 33
 Aspectos comunes a la elaboración de las distintas clases de planes 33
 La suspensión de licencias y autorizaciones durante la elaboración y tramitación del plan 34
 Estudios previos y avances de planeamiento 35
 Elaboración y tramitación del Plan General 36
 Elaboración y aprobación de planes parciales y especiales..... 38
 Especialidades en la tramitación del planeamiento especial..... 39
 Procedimiento de elaboración y aprobación de Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y Catálogos 39
 Todas las normas de los planes y las ordenanzas definitivamente aprobadas han de publicarse en el boletín 40

EL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN 41

C.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 42

LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA..... 42

¿Qué necesitamos para iniciar la ejecución urbanística?..... 42
 ¿Qué es el Programa de Actuación Urbanizadora? 42
 Contenido del P.A.U. 43
 Trámites que debe cumplir el P.A.U..... 43
 Casos en los que no es necesario el P.A.U. 44

SISTEMAS DE ACTUACIÓN 45

Sistemas de actuación de la nueva Ley 45
 Aplicación directa de la nueva normativa sobre sistemas de actuación 45
 Planeamiento anterior y obligación de aprobar Programa de Actuación Urbanizadora 46
 El sistema de concertación 46
 Sistema de agente urbanizador 47
 Sistema de cooperación 49
 Sistema de expropiación..... 50

PROYECTOS DE GESTIÓN 53

Los proyectos de gestión urbanística en la nueva Ley 53
 Sustitución automática de los proyectos de compensación por los proyectos de reparcelación..... 53
 Los proyectos de reparcelación 54
 Los proyectos de urbanización en la nueva Ley..... 54

Proyecto de obras complementarias de urbanización	55
Unidades de ejecución.....	56
D.- LA VIVIENDA PROTEGIDA	57
CLASES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	57
Clases de vivienda protegida: autonómicas y municipales.....	57
Calificación protectora permanente.....	57
Necesaria ordenanza municipal	58
Tasada municipal en terrenos del Gobierno Vasco.....	58
ESTÁNDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA	59
Extensión a municipios de más de 3.000 habitantes.....	59
Porcentajes de estándar de vivienda protegida	59
Cumplimiento del estándar. Exención y transferencia.....	59
Para cumplimiento estándar de vivienda protegida, viviendas tasadas municipales de régimen especial	60
ESTÁNDAR PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	61
¿Qué son los alojamientos dotacionales?.....	61
Estándar exigible a municipios de población igual o superior a 20.000 habitantes.....	61
E.- EL REALOJO	63
DERECHO DE REALOJO.....	63
Aplicación inmediata y nueva categoría de viviendas de protección pública	63
¿Que es el derecho de realojo?.....	63
Requisitos generales	63
EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN DIRECTA.....	65
Delimitación	65
Actuaciones a las que se aplica.....	65
Procedimiento expropiatorio	65
Dotaciones públicas.....	66
OTROS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	67
Límites al derecho	67
Gastos de traslado y otros	67
ACTUACIONES AISLADAS NO EXPROPIATORIAS A EFECTOS DEL REALOJO.	68
Definición.....	68
Realojo	68
Retorno.....	68

CONTENIDO DEL DERECHO DE REALOJO.....	69
Contenido	69
Vivienda de protección pública de realojo. Cumplimiento de estándares	69
Ubicación de la vivienda	70
TRAMITACIÓN DEL REALOJO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE NO SE GESTIONEN POR EXPROPIACIÓN	71
Relación de ocupantes	71
Mutuo acuerdo.....	71
Propuesta de convenio del promotor	71
Tramitación subsiguiente hasta desalojo	72
F.- EQUIPARACIONES TERMINOLÓGICAS.....	74
ACLARACIONES Y EQUIVALENCIAS DE TÉRMINOS	74
Ámbitos de planeamiento-Áreas y Sectores	74
Polígonos y Unidades de Ejecución-Unidades de Ejecución.....	74
Aprovechamiento tipo y medio-Edificabilidad urbanística media	74
Áreas de reparto (aprovechamiento tipo)	75
Ordenación urbanística (estructural y pormenorizada).....	76
Plan de Compatibilización del Planeamiento General	76
Plan de Sectorización	77
Tipos de Actuaciones.....	77
Programa de Actuación Urbanizadora	78
Agente Urbanizador	78
Convenios Urbanísticos	78

A.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO CLASIFICADO COMO URBANO

Clasificación y calificación urbanística

La **clasificación urbanística** del suelo consiste básicamente en la facultad de los ayuntamientos a través de su planeamiento general, de dividir el término municipal en tres clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico) a efectos de establecer su uso o destino, desde el punto de vista del interés general, así como los derechos y deberes correspondientes. La fijación ya de forma global o general, ya de modo pormenorizado, de los concretos usos (residenciales, terciarios, equipamentales, ...) a los que se destinen los inmuebles recibe la denominación de **calificación urbanística**.¹ Clasificación y calificación, por lo tanto, son dos técnicas imprescindibles para definir el contenido legal de la propiedad de un suelo o edificio.

Requisitos para clasificar suelo urbano

Conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, el planeamiento general habrá de clasificar como **suelo urbano**² todo aquél que cumpla con todos los requisitos siguientes:

- que se halle ya transformado y, por lo tanto, urbanizado y/o edificado.
- que esté integrado formando parte o que pueda integrarse en la trama urbana existente y que el Plan General reconoce y asume como tal trama urbana.
- que el Plan General lo clasifique como suelo urbano o bien o por contar con los servicios esenciales para ello o que aún sin disponer de algunos de ellos, se traten de espacios ocupados por la edificación, al menos, en sus dos terceras partes.

Servicios mínimos necesarios para suelo urbano

Los **servicios esenciales** precisos para la clasificación de un suelo como urbano, son los siguientes:

¹ Títulos II y III. Artículos 10 a 17.

² Artículo 11.

- acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo que habrá de entender referida a las vías municipales urbanas y las restantes públicas que discurren por suelo urbano.
- abastecimiento de agua.
- evacuación de aguas pluviales y fecales.
- suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Todos estos servicios, además, deberán disponer de la dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la que se prevea construir.

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Obligaciones en suelo urbano consolidado y no consolidado

Dentro del suelo que el planeamiento general clasifique como urbano, habrá de procederse además a la distinción o categorización del mismo según se halle o no consolidado por la urbanización. La relevancia de esta distinción es muy elevada por cuanto que los titulares del “**suelo urbano consolidado**” podrán edificar lo previsto en el planeamiento sin más cargas que complementar la urbanización precisa para su encaje en la urbanización general,³ mientras que en el caso del “**suelo urbano no consolidado**”, entre otras cargas, habrán de ceder gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo para viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión...⁴ costeando todas las cargas de urbanización y cediendo además el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad media o de la totalidad de los metros cuadrados construibles en el área, libre de cargas de urbanización.⁵

Suelo urbano consolidado: ¿qué es el solar?

A efectos de su adecuada categorización, la norma legal prevé que será “suelo urbano consolidado” el suelo urbano que esté urbanizado o tenga la condición de solar no estando comprendido en los supuestos legales para ser considerado como “no consolidado”. Una parcela es “**solar**”⁶ y por lo tanto directamente edificable, cuando está clasificada como urbana, se halla urbanizada y dispone de una ordenación detallada o pormenorizada disfrutando de todos los servicios esenciales incluyendo encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías públicas a que dé frente.

Suelo urbano no consolidado

Habrà de clasificarse como “**suelo urbano no consolidado**” todo aquél que carezca de urbanización consolidada por no disponer de

³ Artículos 23 y 26.

⁴ Artículo 79. Remisión a reglamento para fijación de los estándares mínimos.

⁵ Artículos 25 y 27. Los municipios de mas de tres mil habitantes o que no cuenten con núcleos continuos de mas de dos mil habitantes habrán de destinar este suelo a vivienda protegida. La cesión puede ser convertida total o parcialmente en su valor en metálico, cuando no diere lugar a solar o parcela edificable de la completa titularidad municipal (supuestos de proindivisión en adjudicación reparcelatoria).

⁶ Artículo 12.

las dotaciones, servicios e infraestructuras que le exija el planeamiento, o cuando conforme al mismo, éstos no alcancen las dimensiones o características adecuadas para servir a la edificación existente y/o prevista. Asimismo, cuando su urbanización precise de renovación, mejora o rehabilitación, e igualmente, cuando el planeamiento le otorgue una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.⁷

El Plan categoriza en consolidado y no consolidado

El adecuado ajuste de las previsiones que acabamos de resumir, conduce a que cuando el planeamiento (ya el general o el de desarrollo) distinga entre urbano consolidado y no consolidado, habrá de analizar los caracteres o requisitos propios del “no consolidado” declarando el resto como “consolidado”.

Plan anterior y delimitación del suelo urbano consolidado

El suelo clasificado como urbano por el planeamiento anterior al día 20 de septiembre de 2006, fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, mantendrá su clasificación siéndole de directa aplicación, las categorías de “consolidado” y “no consolidado” previstas en el citado texto legal. No obstante, y si así se considera oportuno por parte del ayuntamiento correspondiente, el mismo podrá redactar una “**delimitación del suelo urbano consolidado**” que se tramitará por el procedimiento de modificación del plan general.⁸

⁷ Artículo 35.4. Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado, la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación y homogeneización. En el artículo 77 se exige una edificabilidad física máxima y mínima sobre rasante que para el suelo urbano no consolidado vendrían referidos a 2,3 m²/m² y 0,5 m²/m² sin computar el suelo destinado a sistemas generales.

⁸ Disposición Transitoria Primera, en el último párrafo de su punto 1. No obstante, esta categorización de urbano consolidado y no consolidado es objeto de la ordenación pormenorizada o de desarrollo (plan especial o plan parcial) conforme se contiene en el artículo 56.1.c.

SUELO URBANIZABLE O SUELO APTO PARA URBANIZAR SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

Suelo urbanizable o apto para urbanizar anterior a la nueva Ley 2/2006

A la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, los terrenos que conforme al planeamiento general en vigor (ya sea Plan General o Normas Subsidiarias) se hallen clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrán la consideración de “suelo urbanizable **sectorizado** sin programa de actuación urbanizadora” salvo que dispongan para la citada fecha (20 de septiembre de 2006) del correspondiente Plan Parcial definitivamente aprobado, en cuyo caso tendrán la consideración de “suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora”.⁹

El Sector

Tal y como ya se establecía en la legislación precedente, el “**sector**” es el ámbito o porción de terreno, físicamente continuo o compacto que se delimita o define a efectos del establecimiento de su ordenación en el suelo urbanizable,¹⁰ lo que se desarrollará a través de la figura del Plan Parcial¹¹ que ordenará el mismo.

Urbanizable sectorizado: se ordena con Plan Parcial y se ejecuta con programa de actuación urbanizadora

Para ello, resultará necesario que el planeamiento general (Plan o Normas Subsidiarias caso de su vigencia a la entrada en vigor de esta nueva Ley 2/2006), delimitare o estableciere uno o varios sectores dentro del suelo urbanizable, en cuyo caso, al disponer de los mismos, tendrá, como ya hemos expuesto, el carácter de “suelo urbanizable sectorizado” y estará listo para que lo ordene el Plan Parcial y sea objeto de su ejecución en los términos del también preceptivo “Programa de Actuación Urbanizadora”¹² que es, por lo tanto, un instrumento o documento de ejecución propiamente dicho. De ahí que si el suelo urbanizable está sectorizado y además cuenta con un “Programa de Actuación Urbanizadora” debidamente aprobado, estará en fase de ejecución y merecerá la consideración

⁹ Disposición transitoria primera, punto 2.

¹⁰ Disposición transitoria sexta. En el suelo urbano las delimitaciones a efectos de ordenación se denominarán “áreas”.

¹¹ Artículos 67 y 95.

¹² Artículos 131 y 152 entre otros.

legal que ya hemos referido de “**suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora**”.

El Plan General puede clasificar como urbanizable sin sector (urbanizable no sectorizado)

Por otra parte, y como correlativo al suelo urbanizable sectorizado o con sector delimitado, el planeamiento general podrá también establecer la clasificación de suelo urbanizable a determinados terrenos también continuos pero no incluidos en ningún sector.¹³ En tal caso nos hallaremos ante suelo considerado como “**urbanizable no sectorizado**” obviamente alejado del proceso de ejecución y que no podría ser, por sí mismo, objeto de un Plan Parcial de ordenación hasta tanto se promoviera su transformación por medio de la figura del “**Plan de Sectorización**”¹⁴ que tiene, ni más ni menos, la jerarquía de planeamiento general con lo que ello supone cara a su elaboración y aprobación.¹⁵ Lo más significativo quizás de este “Plan de Sectorización” estriba en que debe justificar y garantizar la viabilidad urbanística y sostenibilidad de la creación del nuevo sector y su enganche con las infraestructuras y redes de servicios incluyendo las intervenciones de refuerzo, ampliación o mejora de los sistemas generales exteriores ya previstos en el planeamiento general.¹⁶ Piénsese que es un suelo que podríamos calificar como de “reserva” pues ya existe el suelo urbano y los sectores urbanizables que son los llamados a acoger al desarrollo urbano. En nuestra opinión y aun cuando el Plan de Sectorización ostenta la misma jerarquía formal propia del planeamiento general,¹⁷ su objeto es más limitado al deberse a complementar las determinaciones del Plan General respetando siempre las estrategias globales marcadas o establecidas por éste.¹⁸ Obviamente, este Plan de Sectorización altera las determinaciones del Plan General para el suelo urbanizable no sectorizado pero, a nuestro entender, ello no le faculta para modificar la estructura general ya establecida en el planeamiento general necesariamente preexistente.

¹³ Artículo 14.4.

¹⁴ Artículos 64 y 93.

¹⁵ La legislación estatal 6/1998 de 13 de abril (B.O.E. número 89) reconoce el derecho de los propietarios del suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado) a promover su transformación.

¹⁶ Artículo 65.3

¹⁷ Artículo 94.

¹⁸ Artículo 64.

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

Requisitos para clasificación urbanizable

El Plan General (recuérdese que a partir de la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi las Normas Subsidiarias desaparecen con la salvedad de las que se hallaren vigentes en la citada fecha y hasta que fueren sustituidas en el plazo máximo de ocho años), al establecer la “ordenación urbanística estructural”¹⁹ de todo el término municipal, debe clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. A este respecto, habrá de clasificar como **suelo urbanizable**,²⁰ los terrenos que

- no se integran o incluyen en el suelo urbano (el plan no tiene otra posibilidad para los suelos que reúnen las características de suelo urbano)
- y que el plan considera idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos.

Lo que no es urbano o “no urbanizable” se clasifica urbanizable: límites

La propia Ley 2/2006, dentro del margen de actuación que le ofrece la legislación estatal,²¹ recoge la previsión de esta normativa del Estado según la cual, todo el suelo que no se clasifique como urbano o no urbanizable habrá de incluirse dentro del suelo urbanizable, pero matiza y hace depender tal clasificación (en beneficio del suelo no urbanizable y la preservación de este suelo del proceso de urbanización) de que su clasificación como urbanizable permita:²²

- guardar adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio (principio de sostenibilidad) de modo que no se clasifique más suelo del necesario.

¹⁹ Artículo 53. Diferenciada de la “ordenación urbanística pormenorizada” (artículo 56) propia del planeamiento de desarrollo y que caso de que se contuviera en el Plan General podría ser alterado por el planeamiento especial o parcial de desarrollo (artículo 58).

²⁰ Artículo 14.

²¹ Artículo 10 de la Ley 6/1998 de 13 de abril del Estado que declara como urbanizable todo el suelo que no tenga la condición de urbano o no urbanizable.

²² Artículo 14.2.

- permitir el cumplimiento de los programas públicos de fomento y de protección pública de la vivienda en el marco de los instrumentos de ordenación del territorio.

USO, DISFRUTE Y TRANSFORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Uso y disfrute del suelo urbanizable

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a **usar, disfrutar y disponer** de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos y a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento.²³ Este uso y disfrute así como su explotación, dependerán de su situación, características objetivas y destino sin que pueda ir contra el plan urbanístico o la legislación que le resulte de aplicación.²⁴

Usos y obras provisionales: “El precario”

Además, hasta tanto no cuente con “Plan Parcial” o “Programa de Actuación Urbanizadora”, la propiedad del suelo clasificado como urbanizable podrá instar la autorización y realizar los usos y obras provisionales que no se hallen expresamente prohibidos (los residenciales e industriales lo están en cuanto usos provisionales) ni dificulten la posterior ejecución del planeamiento. Es el conocido como “**precario**” administrativo y las obras e instalaciones habrán de ser demolidas o retiradas cuando lo requiera la Administración Municipal y sin derecho alguno a indemnización.²⁵

Impulso para transformar el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

Cuando se trate de un suelo urbanizable ya sectorizado (con sector delimitado), se podrá **promover el Plan Parcial**,²⁶ y en el caso del “suelo urbanizable no sectorizado”, podrá promover la pertinente sectorización con la formulación del correspondiente “Plan de Sectorización” de rango de plan general.²⁷ A este respecto y cara a la ejecución de las determinaciones del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado destaca en esta Ley 2/2006 que la ejecución (“Programa de Actuación Urbanizadora”) puede ser impulsada por quien no es propietario de suelo,²⁸ que el planeamiento puede tramitarse simultáneamente al

²³ Artículo 15 de la Ley 6/1998 (Estado).

²⁴ Artículo 20.

²⁵ Artículos 22, 32, 36 y 37.

²⁶ Artículo 95.

²⁷ Artículos 64 y 93.

²⁸ Artículo 157.e.

citado “Programa de Actuación Urbanizadora” y que los planes parciales pueden ser promovidos también por quien no es propietario.²⁹ Se trata de una clara apuesta para que los suelos clasificados no queden paralizados llamando incluso a terceros ajenos (profesionales de la promoción y la construcción) para que puedan tomar la iniciativa convirtiéndose en agentes o concesionarios de la Administración Municipal con amplias facultades.³⁰

²⁹ Artículo 95.1.

³⁰ Artículo 169.

CARGAS URBANÍSTICAS O DEBERES DEL SUELO URBANIZABLE

Deberes de ceder suelo, urbanizar, reparcelar y edificar en plazo

Los deberes o cargas legales genéricas de los propietarios³¹ del suelo urbanizable pueden resumirse en los siguientes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización³² referido al sector.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Estos deberes genéricos coinciden prácticamente también en el suelo urbano no consolidado.

³¹ Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril (Estado).

³² Artículo 27 y 35.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi ha desarrollado a la vez que ha añadido condiciones y obligaciones a través del establecimiento de **estándares** o determinaciones mínimas legales que el planeamiento debe cumplir en todo caso pudiendo aumentarlas justificadamente pero nunca reducirlas. Nos referimos en concreto a las siguientes:

Estándares mínimos: espacios libres, aparcamientos, equipamientos privados, vegetación

Además de los estándares mínimos para la reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales (que vendrán impuestos desde el planeamiento general)³³ en el suelo urbanizable el Plan Parcial debe prever y cumplir, como mínimo, los siguientes estándares:³⁴

- 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie construida sobre rasante con destino a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de **zonas verdes y espacios libres** no será nunca inferior al 15% de la superficie total del sector.
- 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.
- Para **equipamientos privados** de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante (estos equipamientos privados vienen referidos a usos comerciales, culturales, educativos, deportivos, asistenciales, religiosos...).³⁵
- Para **vegetación**: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados construidos en suelo industrial o terciario lo que es igualmente aplicable en el suelo urbano.

³³ Artículo 78. Espacios libres, zonas verdes y parques urbanos en superficie no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, así como propiedad superficiante de terrenos con destino a dotación residencial protegida.

³⁴ Artículo 79.

³⁵ Artículo 57: define lo que ha de entenderse por “Red dotacional de sistemas locales”.

Estándares mínimos de vivienda protegida

Por otra parte, este nuevo texto legal 2/2006 fija o establece otros estándares en esta ocasión referidos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública³⁶ (sólo aplicable a municipios de más de 3.000 habitantes y a los que cuenten con núcleos continuos urbanos de más de 2.000)³⁷ que ya venía como tal previsto en la legislación precedente del Parlamento Vasco,³⁸ si bien con esta nueva regulación del año 2006 se intensifica tanto para el suelo urbano como para el urbanizable. En este último caso, el planeamiento urbanístico municipal (entendemos que tanto el general como el parcial) habrá de calificar en cada sector urbanizable de uso predominante residencial, y 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 residencial que se prevea en el mismo. Este mínimo, motivadamente ampliable, se desglosa en un 55% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y un 20% con destino a viviendas de régimen tasado.³⁹

Estándar de alojamientos dotacionales para colectivos necesitados

En términos similares a los anteriores, la Ley 2/2006 crea otro estándar mínimo cual es el de los alojamientos dotacionales⁴⁰ que tendría la consideración de equipamiento comunitario y podría emplearse tanto en el alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados.⁴¹ Este estándar es obligatorio en el caso de municipios con población superior a 20.000 habitantes, que tendrán que reservar una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados residenciales construidos, o

³⁶ Artículo 80 y disposiciones adicional octava y transitoria cuarta.

³⁷ Artículo 82.

³⁸ Ley 17/1994 de 30 de junio del Parlamento Vasco (B.O.P.V. número 145).

³⁹ Las diversas clases de vivienda protegida vienen descritas y analizadas en la ficha correspondiente. Esta Ley amplía notablemente el elenco de viviendas de protección pública. Junto a los tradicionales regímenes de vivienda protegida de régimen general (VPO) y régimen especial (Sociales), añade las viviendas tasadas del Gobierno Vasco (VPOT), las viviendas con destino a realojo de la disposición transitoria séptima; las viviendas tasadas municipales de régimen general y de régimen especial y otras que pudieran crearse a través de una legislación específica que se promulgará en la materia (Disposición adicional 8ª).

⁴⁰ Artículo 81.

⁴¹ Artículo 17.3. Los terrenos calificados para alojamientos dotacionales tendrán carácter dotacional público por lo que su obtención se realizará a favor de la administración responsable de su implantación por cesión obligatoria y gratuita.

en su defecto, por cada nueva vivienda, o un porcentaje que dé lugar a dos parcelas independientes. Su localización la realizará el planeamiento parcial y serán cedidos en un 75% a la Administración Autonómica y en un 25% al Ayuntamiento salvo que éste decida reservarse un porcentaje mayor.

Edificabilidad máxima y mínima obligatorias

Por último en lo que respecta a este apartado, la Ley 2/2006 establece también estándares, en este caso mínimos y máximos, en lo que respecta a la edificabilidad urbanística.⁴²

- -Suelo urbano no consolidado:

Edificabilidad máxima: 2,30 m²t/m² suelo.

Edificabilidad mínima: 0,40 m²t/m² suelo.

- -Suelo urbanizable sectorizado:

Edificabilidad máxima: 1,30 m²t/m² suelo.

Edificabilidad mínima: 0,40 m²t/m² suelo.

(en municipios de población igual o inferior a 7.000 habitantes que no estén en área funcional de capital de Territorio Histórico la edificabilidad máxima será de 1,10 m²t/m² suelo urbanizable residencial).

En el cómputo de la superficie de los suelos no se incluyen los destinados a sistemas generales. La edificabilidad máxima y mínima hace referencia a áreas y sectores de uso predominantemente residencial y se calcula sobre el conjunto de los usos distintos de los de dotaciones públicas. Excepcionalmente el Gobierno Vasco, previo dictamen vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco puede autorizar el incremento de la edificabilidad urbanística máxima (en un 10% máximo) o la disminución de la mínima (en un 20% máximo).⁴³

⁴² Artículos 35, 77 y disposición transitoria segunda. “Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de los dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito” (Artículo 35.3). Podrá expresarse en una cuantía total de metros cuadrados de techo, o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo y cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, podrá expresarse mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente (artículo 35.2).

⁴³ Artículo 77.6.

Cumplimiento de estándares y planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 2/2006

La aplicación de estos estándares legales en el caso de planes vigentes a la entrada en vigor de esta nueva Ley 2/2006, viene contemplada en las **disposiciones transitorias** de la misma cabiendo reseñarse las siguientes:

- Los **estándares mínimos** de espacios libres, aparcamientos, equipamientos privados y otros asimilables seguirán siendo los de la normativa anterior en todos aquellos casos de planes generales y normas subsidiarias definitivamente aprobadas antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2006.⁴⁴
- Del mismo modo y en cuanto estándares propios de la ordenación pormenorizada (**sistemas locales**), cuando el planeamiento parcial o especial se halle inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta nueva norma legal, la misma ofrece la alternativa de continuar con las determinaciones propias de la legislación precedente o adaptarse a la nueva disposición.⁴⁵
- En el punto de las **edificabilidades máximas y mínimas**, sin embargo, el nuevo texto legal es rotundo al prever la adaptación automática de todos aquellos planes que a su entrada en vigor no cumplieren con las mismas.⁴⁶
- En lo que respecta al cumplimiento de los **estándares mínimos de vivienda protegida**, la Ley 2/2006 establece un complejo sistema en el que destaca la previsión de que los planes generales y normas subsidiarias que no se adapten a la misma⁴⁷ y en tanto no se produzca tal adaptación, sólo podrán cumplir los estándares de vivienda protegida en las modalidades de régimen general y especial de la legislación anterior,⁴⁸ de dónde no cabe que traten de justificar tal cumplimiento con la incorporación de “viviendas tasadas”.
- Asimismo, y siguiendo con los mínimos de vivienda protegida, esta Ley 2/2006 va a distinguir entre planeamiento anterior o no adaptado y planeamiento posterior y sí adaptado a la Ley 17/1994 de estándares de

⁴⁴ Disposición transitoria 2.1.

⁴⁵ Disposición Transitoria 2-2.

⁴⁶ Disposición Transitoria 2ª.

⁴⁷ Para la que tienen un plazo máximo de ocho años según la Disposición Transitoria 2ª-1.

⁴⁸ Ley 17/1994 de 30 de junio del Parlamento Vasco.

vivienda protegida. Así, a las modificaciones de planeamiento general adaptado a la norma de 1994 siempre que no incrementen la edificabilidad residencial, y a los planes parciales y especiales en tramitación que desarrollen planeamiento general adaptado a la Ley 17/1994, no les resultará exigible el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida de la nueva Ley 2/2006.

CLASIFICACIÓN COMO SUELO NO URBANIZABLE

“No urbanizable” y “no urbanizable de núcleo rural”

El suelo que a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi (20 de septiembre de 2006) se hallare clasificado como “**suelo no urbanizable**” mantendrá tal consideración y su régimen jurídico será el previsto para el mismo en la citada norma legal. Sin embargo, cuando dentro del suelo clasificado como no urbanizable a la citada fecha, existiere suelo calificado como de “núcleo rural” quedará adscrito a la categoría de “suelo no urbanizable de núcleo rural” salvo que supere del número máximo de veinticinco caseríos (entendidos por edificios residenciales) en cuyo caso pasará, por ministerio de la propia Ley, a ostentar la clasificación de suelo urbano.⁴⁹

Utilización urbanística del suelo no urbanizable sólo en lo necesario

La clasificación del suelo en planeamiento posterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, atenderá, naturalmente, a los criterios legales que en este punto y en lo que respecta a la mencionada ley autonómica, se ven condicionados por la legislación estatal⁵⁰ que trató de constreñir los requisitos legales al objeto de hacer posible una mayor amplitud en la clasificación del suelo urbanizable (todo el que no era urbano o no urbanizable). La ley 2/2006, respetando las bases de la normativa estatal, sin embargo, apura al máximo sus posibilidades para evitar la utilización urbanística del suelo no urbanizable en cuanto no resulte claramente necesario.

Criterios de clasificación no urbanizable

En tal sentido, establece como criterios para la clasificación como “suelo no urbanizable” tanto el de la **improcedencia de su transformación urbanística** como el de su **inadecuación para el desarrollo urbano**,⁵¹ todo lo cual pormenoriza para hacer posible la amplitud que hemos adelantado. Así, resulta improcedente la transformación urbanística de los suelos que estén sometidos a un régimen de protección (lo que podría abarcar infinidad de supuestos desde los espacios naturales protegidos; los suelos que el propio plan proteja por sus valores; el entorno del patrimonio

⁴⁹ Disposición transitoria primera, punto 3.

⁵⁰ Artículo 9 de la Ley 6/1998 de 13 de abril (Estado).

⁵¹ Artículo 13.

histórico-artístico o cultural; servidumbres de protección costera...). Igualmente, todos los necesarios para la protección o policía del dominio público (zonas de protección de carreteras, ferrocarriles...); así como todos los sujetos a riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones, y los necesarios para la protección de infraestructuras, dotaciones o equipamientos de interés público (cementeros, estaciones de bombeo, depósitos reguladores de agua, ...).

Mantenimiento carácter rural y fomento sector económico primario local

En la misma línea o vertiente, esta norma legal 2/2006 conduce a la clasificación como suelo no urbanizable, de todos los terrenos que el planeamiento general considere **inadecuados para el desarrollo urbano**, ya sea porque sus características hacen necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural (sostenibilidad) o por especiales exigencias de fomento del sector económico primario local con especial referencia a municipios con indicaciones geográficas o denominaciones de origen vinculadas al sector primario (vino, txakoli, ...).

USOS ADMISIBLES Y PROHIBIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Desarrollo sostenible y suelo no urbanizable

En coherencia con el principio de desarrollo sostenible enunciado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi,⁵² se establece que el suelo clasificado como no urbanizable **no es idóneo** para soportar actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, a la vez que **inapropiado** para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales,⁵³ todo lo cual se traduce en unos explícitos mandatos al planeamiento urbanístico municipal en cuanto a lo que resulta admisible o permisible, lo que debe prohibirse y las condiciones en que las actuaciones han de llevarse a cabo en el mismo.

Prohibición viviendas en suelo no urbanizable. Excepciones

Cabe reseñarse a este respecto, en primer lugar, que tal y como ya se contenía en la legislación autonómica precedente⁵⁴, la Ley 2/2006 **prohíbe específicamente la construcción de nuevas edificaciones residenciales destinadas a vivienda** con la salvedad de posible autorización de **vivienda ligada** funcional y permanente a una explotación hortícola o ganadera para residencia del titular y gestor de la explotación, así como de su unidad familiar⁵⁵ (obsérvese que la vinculación exige residencia del titular y gestor así como de su unidad familiar). Implícitamente además se permite la edificación residencial en los **núcleos rurales** así clasificados dentro del suelo no urbanizable con el límite máximo de veinticinco caseríos (edificaciones) en total,⁵⁶ a todo lo cual ha de añadirse la posibilidad de reconstrucción o nueva construcción en caso de pérdida por **caso fortuito o fuerza mayor** o cuando se

⁵² Artículo 3.

⁵³ Artículo 28.

⁵⁴ Artículo 1 de la Ley 5/1998 de 6 de marzo del Parlamento Vasco (B.O.P.V. número 60), que desglosaba el suelo no urbanizable en tres categorías (protegido, núcleo rural y no urbanizable común) y que prohibía la construcción de nuevas edificaciones residenciales no vinculadas a explotación agropecuaria en las categorías de protegido y común de acuerdo, además, con lo previsto en las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco vigentes, aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 29).

⁵⁵ Artículos 28 y 31. En este último se establece el procedimiento de licencia que exige la previa autorización del Departamento competente en materia de Agricultura del Territorio Histórico correspondiente, y somete las mismas a condición legal del mantenimiento de la vinculación por plazo mínimo de veinticinco años. Su incumplimiento supondrá la declaración de “fuera de ordenación” con inscripción de tal situación en el Registro de la Propiedad.

⁵⁶ Artículo 29.

produce la privación por **expropiación forzosa** para la implantación de sistemas generales⁵⁷ (carreteras, ferrocarriles, depósitos...). En estos supuestos el plazo para instar la reconstrucción o nueva edificación es de 1 año desde la pérdida u ocupación expropiatoria.

Pérdida de suelos forestales

Igualmente resulta reseñable que en aquellos suelos clasificados como no urbanizables de **carácter forestal**, en el que existan masas arbóreas, en caso de incendio, daño medioambiental o tala ilegal que produzca la pérdida de sus características, los mismos no podrán ser objeto de nueva clasificación ni desvinculación de su destino forestal durante al menos los veinte años siguientes.⁵⁸

Usos admisibles en suelo no urbanizable

En el plano positivo, la Ley 2/2006 declara expresamente que son **usos admisibles** en el suelo no urbanizable, los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados o precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y que no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos.⁵⁹

Obras de edificación. Riesgo de formación de núcleo de población

Las **obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable** deberán asegurar la preservación de su carácter rural; evitar el **riesgo de formación de núcleo de población** (cuando pueda dar lugar a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones residenciales dentro de la distancia que fije el planeamiento municipal); adoptar las medidas adecuadas para la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las

⁵⁷ Artículo 30.2. La nueva construcción se reserva a los casos de expropiación. La reconstrucción a la pérdida por caso fortuito o fuerza mayor (incendios...). Existen precedentes en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, autorizados de acuerdo con su Plan Rector de Uso y Gestión (Decreto 242/1993 modificado por Decreto 27/2003 de 11 de febrero -B.O.P.V. número 46-).

⁵⁸ Artículo 28.2.

⁵⁹ Las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (capítulo VIII “Medio Físico”) de febrero de 1997 (B.O.P.V. número 29) contienen una matriz de usos con la previsión de cinco categorías de ordenación (Especial Protección, Mejora Ambiental, Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastizales Montanos, Sin Vocación de Uso Definido y Protección de Aguas Superficiales) que han de ser recogidas en el planeamiento general que, a su vez, podrá subdividirlas en subcategorías.

condiciones ambientales del terreno y su entorno inmediato; procurar que la **tipología** de la nueva construcción se adecue a la **arquitectura rural tradicional de la zona** (materiales utilizados, composición de fachada y volumetría), y garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.⁶⁰

Equipamientos. Caminos y servicios en el suelo no urbanizable

Por otra parte, en suelo no urbanizable podrán llevarse a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades de interés público con expresa declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral previo trámite de información pública por veinte días.
- b) Obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para usos y servicios a prestar por las administraciones públicas.
- c) Caminos, vías e infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento (como podrían ser los colectores de saneamiento, tendidos eléctricos....)⁶¹

Parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Para finalizar este apartado, conviene recordar también que, salvo en el caso de los núcleos rurales, en suelo no urbanizable persiste la tradicional **prohibición de las parcelaciones** urbanísticas o divisiones físicas y jurídicas del territorio al objeto de su urbanización o construcción, así como cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística.⁶²

⁶⁰ Artículo 28.4.

⁶¹ Artículo 28.5.

⁶² Artículo 28.6. En el artículo 39 y para el suelo no urbanizable se considera como parcelación cuando cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevas o independientes tenga una superficie menor que la prescrita por la legislación agraria con el carácter de unidad mínima de cultivo, o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para actividades o usos de los previstos para el propio suelo no urbanizable (artículo 28), o pueda suponer en cualquier caso su urbanización. La extensión de la unidad mínima de cultivo está regulada en el Decreto 168/1997 de 8 de julio del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 138) en función del Territorio Histórico y las comarcas, así como de si es regadío o seco.

EL NÚCLEO RURAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Núcleo rural en suelo no urbanizable

Siguiendo la vía abierta por la legislación precedente del Parlamento Vasco,⁶³ la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi contempla dentro del suelo clasificado como no urbanizable, la calificación de “núcleo rural”. En la legislación anterior, se reservaba a las agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, y se limitaba su crecimiento máximo a un aprovechamiento y número de viviendas superior al doble del existente sin que pudieran superar en total de las treinta unidades (existentes y nuevas). En el nuevo texto legal de junio de 2006, se entiende por “**núcleo rural**” la agrupación de entre **seis y veinticinco caseríos** en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, y se limita su crecimiento al máximo equivalente al 50% de la superficie construida y del número de viviendas existentes, con el tope total de 25 caseríos (existentes más los nuevos).⁶⁴ A estos efectos no se considerará como incremento de viviendas la **división horizontal** del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas en el mismo (siempre que se prevea en el planeamiento).

Reclasificación de un núcleo rural a suelo urbano

No obstante, y aunque se establecen las limitaciones o condicionantes que acabamos de reseñar, la Ley 2/2006 abre la expresa **posibilidad de clasificación** de la superficie ocupada por un “núcleo rural” y por el plan general, **como suelo urbano** cuando así procediere conforme a la citada norma legal, lo que ha de entenderse referido a la dotación de servicios disponibles⁶⁵ y a la previsión de superación de los topes de crecimiento exigidos para su clasificación dentro del suelo no urbanizable.⁶⁶ En el caso de los núcleos rurales ya clasificados a 20 de septiembre de 2006 (entrada en vigor de la nueva Ley 2/2006), que quedarían por encima de los condicionantes previstos en el nuevo texto legal para los mismos, esta Ley ordena su adscripción al suelo urbano (el

⁶³ Artículo 1 de la Ley 5/1998 de 6 de marzo (B.O.P.V. número 60).

⁶⁴ Artículo 29.

⁶⁵ Artículo 11. Recuérdese la necesidad de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales, y suministro de energía eléctrica de baja tensión, todo ello con capacidad y suficiencia.

⁶⁶ Artículo 29.2.

tenor literal de la disposición no deja lugar a dudas en cuanto a su carácter imperativo).⁶⁷

Posible suelo urbanizable en núcleo rural reclasificado

En la misma línea que acabamos de apuntar, la Ley 2/2006 en referencia a los **núcleos rurales** del suelo no urbanizable debidos a la legislación anterior y que hubieren completado su desarrollo conforme a la misma (entonces con el límite máximo de treinta unidades en cuanto a viviendas existentes y previstas), establece y declara que quedarán consolidados quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos.⁶⁸ Esta aparente contradicción, sin embargo, en cuanto parece imposibilitar en los mismos su reclasificación a urbanos (con el pertinente crecimiento), se matiza en una disposición posterior,⁶⁹ en la que la prohibición viene limitada al mantenimiento de su clasificación como no urbanizable, haciéndose **posible su reclasificación a suelo urbano e incluso, a suelo urbanizable** para los desarrollos pretendidos, en una previsión de escasos precedentes en nuestra Comunidad Autónoma.

No hay cesiones ni carga de urbanización en núcleo rural no urbanizable

Uno de los problemas con los que el Urbanismo se encuentra en los núcleos rurales en cuanto se hallen clasificados como suelo no urbanizable, es el de que en esta clase de suelo no existen las cesiones urbanísticas para dotaciones, zonas verdes, ... etc. La Ley 2/2006 reconoce y mantiene la improcedencia de definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres y vías públicas permitiendo únicamente regularizar los límites y las alineaciones existentes⁷⁰ añadiendo al respecto que “la regularización de

⁶⁷ Disposición transitoria primera, punto 3. “El suelo que esté clasificado por el planeamiento general como suelo no urbanizable de núcleo rural quedará adscrito a la categoría de suelo no urbanizable de núcleo rural prevista en esta ley, salvo que no reúna los requisitos para su inclusión y clasificación en esta categoría, en cuyo caso quedará adscrito a la de suelo urbano”.

⁶⁸ Disposición adicional sexta “Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos”.

⁶⁹ Disposición transitoria 3, párrafo tercero. “Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos bajo la categoría de núcleo rural. Los nuevos desarrollos en estos núcleos requerirán de la previa reclasificación del núcleo rural a la clase de suelo urbano, y de los suelos de desarrollo a las de suelo urbano o suelo urbanizable según corresponda”.

⁷⁰ Artículo 29.6.

fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente⁷¹ lo que no parece que pueda dar lugar a procedimiento reparcelatorio alguno en el que puedan obtenerse gratuitamente, imponiéndose la carga u obligación de urbanizar a los beneficiarios.

⁷¹ Artículo 29.4.

RECONSTRUCCIÓN DE CASERÍOS

Reconstrucción: Licencias en trámite el 20-IX-2006

En primer lugar, la Ley 2/2006 prevé que las licencias en trámite a la fecha de su entrada en vigor (20 de septiembre de 2006) para la reconstrucción de caseríos o para la autorización de viviendas vinculadas a explotación hortícola y ganadera, de modo que se hallen pendientes de su otorgamiento en la citada fecha, quedarán sujetas a las previsiones de la citada norma legal⁷² lo que sólo salva las autorizaciones concedidas con anterioridad.⁷³

Pérdida de caserío por caso fortuito, fuerza mayor o expropiación

En cuanto a la reconstrucción de caseríos, la Ley 2/2006 prevé un supuesto especial que abarca también a las edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, según el cual se permite la reconstrucción de los que hubieren resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada (incendio o desgracia asimilable hubiere sido o no previsible). Entendemos que esta reconstrucción sólo es realizable en el mismo emplazamiento original a diferencia de la también permitida caso de expropiación forzosa para sistemas generales, en el que, obviamente, habrá de producirse en otro emplazamiento (que no sea de especial protección).⁷⁴

Reconstrucción caserío sobre restos anteriores

Sentado lo anterior, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi establece también un **régimen general de reconstrucción** referido exclusivamente a los caseríos siempre que los restos preexistentes mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como caserío. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.⁷⁵

⁷² Disposición transitoria primera, punto 3, último apartado.

⁷³ El régimen de concesión de licencias para edificaciones vinculadas a explotación hortícola y ganadera es tratado en la ficha correspondiente a los usos admisibles y prohibidos en el suelo no urbanizable a la que nos remitimos.

⁷⁴ Artículo 30.2.

⁷⁵ Artículo 30.1.

Rehabilitación caseríos

Este nuevo texto legal, además, aclara o distingue con precisión la reconstrucción de la **rehabilitación o reforma**, impidiendo que ésta pueda producirse con destino a usos residenciales cuando no hubiera sido legalmente destinada a los mismos usos residenciales con anterioridad.⁷⁶ En sentido contrario, habrá de considerarse, por lo tanto, que si el planeamiento lo contempla, cabe la reforma o rehabilitación para usos residenciales cuando sí se hubiere destinado a un uso residencial con anterioridad, lo que entendemos precisará del pertinente desarrollo reglamentario o, cuanto menos, su desarrollo en el propio planeamiento pues el texto legal no fija límite temporal alguno para la citada preexistencia.

Procedimiento para licencia de reconstrucción

El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción precisará del previo sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días lo que, en defecto de desarrollo específico, precisará de la pertinente publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico.⁷⁷

⁷⁶ Artículo 30.5.

⁷⁷ Artículo 70. 2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local y artículo 86 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

B.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS

¿Qué pasa con las Normas Subsidiarias?

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal concebidas en la legislación anterior como instrumento de ordenación general para aquellos municipios que no contaran con un Plan General de Ordenación no están previstas en la nueva normativa. Los Ayuntamientos deberán contar con un Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado, de acuerdo con las determinaciones de la nueva Ley, en el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la misma.⁷⁸ En todo caso cualquier revisión del Plan que se inicie a partir de su entrada en vigor deberá ajustarse a lo dispuesto en la nueva Ley.⁷⁹

Planeamiento general anterior mantiene vigencia

Hasta su obligada adaptación a la nueva Ley, tanto los planes generales como las Normas Subsidiarias y sus modificaciones y revisiones que estén aprobadas definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, mantienen su vigencia, si bien se deben adaptar a la determinaciones de la Ley respecto a lo que se denomina ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Categorías de ordenación: estructural, pormenorizada

La nueva Ley distingue dos categorías en la ordenación urbanística:⁸⁰ la estructural (comprende entre otros extremos la clasificación del suelo en todo el término municipal, la calificación global con división de suelo en zonas de uso público y privado, determinación de la red de sistemas generales, ...) y la pormenorizada (definición de sistemas locales, fijación de alineaciones y rasantes, identificación de construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación, precisión de los elementos de construcción, ...). La distinción supone una importante novedad respecto a la normativa anterior y es que únicamente se considerará planeamiento general a las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter

⁷⁸ Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, último párrafo. La Ley 2/2006 entra en vigor el día 20 de septiembre de 2006, a los dos meses desde su publicación (Disposición Final Quinta).

⁷⁹ Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, párrafo quinto.

⁸⁰ Artículos 50.3 y 53 a 58 de la Ley 2/2006.

estructural. Es decir que pese a que las determinaciones de ordenación pormenorizada se incluyan en un Plan General de Ordenación no tendrán la consideración de normas de planeamiento general sino que tendrán rango de planeamiento de desarrollo, simplificando con ello los trámites necesarios para su revisión o modificación. Hasta la fecha la modificación ó revisión de toda determinación contenida en un Plan General o en las Normas Subsidiarias obligaba a tramitar una modificación puntual o revisión de estos instrumentos.

Aplicación automática edificabilidad

No obstante mantener su vigencia, los planes generales y las normas subsidiarias aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la nueva Ley deben adaptarse automáticamente a las determinaciones de ésta en lo que se refiere a los límites máximos y mínimos de edificabilidad previstos en la Ley (salvo que cuenten con una ordenación pormenorizada definitivamente aprobada). En todo caso, en relación a la regulación sobre los estándares de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales será de aplicación lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley.⁸¹

Planeamiento general aprobado inicialmente a la entrada en vigor

Si a la entrada en vigor de la nueva Ley los Planes o Normas Subsidiarias estuvieran aprobados inicialmente pero no provisionalmente, el Ayuntamiento puede optar por aplicar los contenidos de la normativa nueva o la anterior. Respecto al procedimiento, señala la Ley que podrán aprobarse definitivamente siguiendo los trámites previstos en la nueva normativa.

⁸¹ Ver Disposición Transitoria Segunda, apartado 1 y Disposiciones Transitorias Cuarta y Quinta.

LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

¿Para qué sirve?

Con el propósito de garantizar la intensidad en la utilización del suelo para fines urbanísticos se establecen en la Ley unos límites a la edificabilidad, tanto mínimos como máximos.⁸² Con la edificabilidad se regula la densidad de edificios sobre una determinada superficie, definiéndose en la Ley la edificabilidad física como la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante,⁸³ prevista por la normativa urbanística para un ámbito territorial determinado.⁸⁴

La edificabilidad de la nueva Ley se aplica directamente

Si los vigentes Planes Generales o Normas Subsidiarias no cumplen con los límites de edificabilidad previstos en la Ley, con la entrada en vigor de ésta quedan adaptados automáticamente, salvo que se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada (planes parciales, planes especiales, ...). Si el Ayuntamiento entiende que no es posible aplicar esta medida sin modificar la ordenación estructural deberá adaptar el planeamiento mediante su revisión o modificación.⁸⁵ El aumento o disminución en la edificabilidad por la aplicación automática de los límites previstos en la Ley no dará derecho a indemnización ni podrá exigirse responsabilidad patrimonial de la Administración.

Excepción a la aplicación de las edificabilidades de la Ley

Dado que la aplicación de los límites de edificabilidad, tanto mínimos como máximos, no se ha establecido atendiendo a las características de los municipios, pudiendo generar actuaciones urbanísticas no proporcionadas a la realidad, con carácter excepcional se prevé que el Consejo de Gobierno, a la vista de las circunstancias urbanísticas puestas de manifiesto por un municipio, pueda autorizar tanto el incremento del límite máximo como la disminución de la edificabilidad mínima prevista.⁸⁶

⁸² Artículo 77.

⁸³ La Ley refiere como computable en la determinación de los estándares de reserva únicamente a la superficie sobre rasante.

⁸⁴ Artículo 35.

⁸⁵ Disposición Transitoria Segunda.

⁸⁶ Artículo 77.8.

Aumento de edificabilidad y reservas de suelo

Cuando por la aplicación automática de los límites de edificabilidad previstos en la Ley, en áreas o sectores de uso residencial se incrementara la edificabilidad, los municipios con obligación de reserva de suelos,⁸⁷ deberán asumir los estándares y cuantías de reserva de suelo para viviendas de protección pública.⁸⁸

⁸⁷ Están obligados a reservar suelo para destinarlo a vivienda protegida los municipios de más de 3.000 habitantes y aquellos con núcleos continuos de suelo urbano con una población superior a 2.000 habitantes. Artículo 82.

⁸⁸ Ver artículo 80 que establece los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

PLANES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Aplicación directa de la ordenación pormenorizada

La nueva Ley distingue las determinaciones que son propias de la ordenación estructural y las que son propias de la ordenación pormenorizada.⁸⁹ Estas determinaciones son de aplicación directa desde la entrada en vigor de la Ley a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística y cobran especial relevancia ya que tendrán en la Ley el rango jerárquico correspondiente a su categoría. Pese a estar incluidas en el plan general las determinaciones propias de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango correspondiente al planeamiento de desarrollo.⁹⁰

¿Cuáles son los planes de ordenación pormenorizada?

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo distingue dentro de los planes de ordenación pormenorizada a los planes parciales, los planes especiales de ordenación urbana y los planes especiales en desarrollo de la ordenación estructural.⁹¹

¿Qué pasa con el planeamiento de desarrollo?

La adaptación y vigencia de los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación (estudios de detalle) se someten a las siguientes reglas:

- a) Aquellos que no han sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la nueva Ley se deben someter a las determinaciones de ésta.⁹²
- b) Aquellos aprobados inicialmente (no provisionalmente) a la entrada en vigor de la Ley:
 - En cuanto al contenido y determinaciones: el Ayuntamiento podrá optar por aplicar la normativa anterior o la vigente.

⁸⁹ Los artículos 53 y siguientes establecen las determinaciones propias de la ordenación urbanística estructural y de la pormenorizada.

⁹⁰ Artículo 58.

⁹¹ Artículo 59.

⁹² Disposición Transitoria segunda, apartado 2.

- En cuanto al procedimiento: se aprobarán definitivamente siguiendo los trámites previstos en la nueva Ley.

Nueva competencia de los Ayuntamiento para aprobar planes parciales y especiales

Supone una novedad importante en la tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales en la nueva Ley el otorgamiento de competencia a los municipios con población superior a 3.000 habitantes para la aprobación definitiva,⁹³ que en aplicación de la normativa anterior recaía en las Diputaciones Forales correspondientes.

Otros instrumentos de ordenación en la nueva Ley

Otros instrumentos de ordenación previstos en la nueva Ley son los Estudios de Detalle y como instrumentos complementarios de ordenación se señalan las ordenanzas y los catálogos. Se ha incorporado entre las determinaciones a que deben circunscribirse los estudios de detalle, como aspecto novedoso respecto a la normativa anterior, la posibilidad de que mediante este instrumento se califique suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas cuando sea necesario o conveniente en la ordenación de los volúmenes.⁹⁴

⁹³ Artículo 95.5.

⁹⁴ Ver artículo 73.2.b.

PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN, ESTUDIOS DE DETALLE, ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN Y CATÁLOGOS

Competencia municipal para la aprobación

En una regulación sin precedentes y de una gran importancia para la autonomía de los municipios, la nueva legislación atribuye a los ayuntamientos, en función de su número de habitantes, la competencia para la aprobación, en todos sus trámites, del planeamiento tanto general como pormenorizado (parcial y especial).

Así, los **municipios con población superior a 7.000 habitantes** resultan competentes para la aprobación de su **Plan General**,⁹⁵ correspondiendo en los demás su aprobación definitiva a la Diputación Foral salvo que esta acuerde la delegación también legalmente prevista.⁹⁶

En igual determinación, los **municipios de población superior a 3.000 habitantes** resultan legalmente competentes para la aprobación definitiva de los **planes parciales y los planes especiales**⁹⁷ cabiendo también que estos ayuntamientos deleguen la aprobación definitiva en la Diputación Foral, y en el caso de población inferior al citado número, que la Diputación Foral les delegue la aprobación a los propios ayuntamientos o a entidades supramunicipales de los que formen parte.⁹⁸

Aspectos comunes a la elaboración de las distintas clases de planes

Como tendremos ocasión de tratar en los apartados siguientes, la elaboración y aprobación de los planes siguen el ya tradicional procedimiento común de aprobaciones inicial, provisional y definitiva. Con independencia de ello, sin embargo, la nueva Ley 2/2006 incorpora unos aspectos también comunes a la elaboración de toda clase de planeamiento⁹⁹ que conviene tener presente ya sea de forma resumida. Nos referimos a los siguientes:

⁹⁵ Artículo 91.1.

⁹⁶ Artículo 91.8, delegación para la aprobación definitiva de planes generales que puede realizar a favor de municipios de población igual o inferior a siete mil habitantes o de entidades públicas supramunicipales de las que aquéllas sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes.

⁹⁷ Artículos 95.5 y 97.1.

⁹⁸ Artículo 95.6.

⁹⁹ Artículos 84 a 89.

- la **obligación** de todos los órganos y entidades administrativas, concesionarios e incluso particulares, para prestar su **colaboración** en orden a la redacción del planeamiento y demás instrumentos de ordenación e incluso de ejecución.
- la obligación de las administraciones medioambientales (Gobierno Vasco, Diputación Foral y Ayuntamientos) de facilitar toda la información relativa a los condicionantes que deban tenerse en cuenta (por ejemplo, terrenos contaminados cuya recuperación se establece como responsabilidad de los causantes de la contaminación y que podría recaer en los propietarios promotores de la actuación urbanística).¹⁰⁰
- la posibilidad de **ocupaciones temporales** de terrenos para disponer de la información necesaria al objeto de la formulación de planes, instrumentos de ordenación, de ejecución y proyectos de urbanización.
- la necesidad de que el **acuerdo de formulación** del correspondiente plan o instrumento, determine las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación y el programa de participación ciudadana.¹⁰¹

La suspensión de licencias y autorizaciones durante la elaboración y tramitación del plan

Como institución común también a los planes generales y pormenorizados (parciales y especiales), la nueva regulación contempla la ya muy conocida **suspensión del otorgamiento de licencias**¹⁰² que trata de garantizar que el plan en elaboración no se vea condicionado por licencias que, sujetas al planeamiento precedente (aún vigente) vayan o puedan ir contra sus determinaciones.

La suspensión puede ser voluntaria o facultativamente adoptada por las administraciones que promuevan el plan (salvo excepciones, los ayuntamientos) que lo podrán acordar en su fase inicial y con un límite temporal de un año (es la clásica suspensión que puede acordarse con la formulación del Avance).

¹⁰⁰ Importante previsión contenida en el artículo 147.3 relativa a las cargas de urbanización.

¹⁰¹ Programa de participación previsto en el artículo 108, incluyendo sesiones abiertas al público, posibilidad de consulta popular y material divulgativo.

¹⁰² Artículo 86.

Además, todo acuerdo de **aprobación inicial** de un plan conlleva la conocida como **suspensión automática** por plazo máximo de dos años en el caso del planeamiento general, y de un año en el supuesto de planeamiento pormenorizado. La suspensión se extingue, en todo caso, con la aprobación definitiva y no puede acordarse con la misma finalidad y para el mismo espacio, en un plazo de cinco años desde su extinción.

Para la eficacia de estos acuerdos de suspensión resulta preceptiva su publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en un diario o diarios de mayor difusión, y afectará a todas las áreas en que las nuevas previsiones propuestas en el nuevo plan supongan modificación del régimen preexistente (entendemos que estas áreas habrán de ser relacionadas en el anuncio de publicación).

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser **indemnizados** del **coste de los proyectos** salvo que la petición no se ajuste a la legalidad o al plan vigente hasta esa fecha. Este derecho a la devolución queda en suspenso hasta la aprobación definitiva del nuevo plan y la comprobación de que la solicitud es incompatible con el mismo.

Estudios previos y avances de planeamiento

Las administraciones públicas competentes (los ayuntamientos salvo excepciones como el caso del Plan de Compatibilización o el planeamiento especial de Gobierno o Diputación en caso de sus competencias materiales) podrán elaborar y aprobar estudios de carácter previo a la redacción (pueden serlo de muy diversas clases ya sociológicos, urbanísticos, de necesidades de equipamiento de barrios, ...) que tendrán efectos administrativos internos en cuanto preparatorios.

Ahora bien, cuando se trate de la primera elaboración o revisión total o parcial del Plan General, será obligatoria la **formulación de "avance"**¹⁰³ en el que se definan los criterios y soluciones generales del planeamiento. No así cuando se trate de una modificación puntual del plan general en cuyo caso el avance será potestativo o voluntario y sin que sea legalmente exigible en el caso de los planes parciales y especiales.

¹⁰³ Artículo 87.

Elaboración y tramitación del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana (ya no existe la categoría de Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento salvo el caso de las vigentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2006) se elabora y aprueba por los trámites que a continuación resumimos:¹⁰⁴

- **Acuerdo de redacción o formulación** por parte del Ayuntamiento, con solicitud a Gobierno Vasco y Diputación Foral correspondiente de la información y condicionantes para su elaboración (protección civil, medio ambiente, patrimonio cultural...) la cual se suministrará,¹⁰⁵ acompañada de justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses. En el caso de Álava se requerirá informe de las juntas administrativas de su territorio que habrán de emitirlo en el mismo plazo de dos meses en relación a sus bienes y servicios.
- Elaborado **el Avance** y sin necesidad de aprobación del mismo, se acordará su exposición pública por plazo mínimo de dos meses, remitiéndose copia a los ayuntamientos colindantes y juntas administrativas (Concejos) de su término. Esta exposición será anunciada en el boletín del territorio histórico y en el diario o diarios de mayor difusión. Asimismo, conviene tener presente que con arreglo a su normativa específica,¹⁰⁶ habrá de solicitarse el informe preliminar de impacto ambiental propio del procedimiento de evaluación conjunta.
- **Aprobación del Avance** con la adopción de los criterios y objetivos que servirán de base para la redacción del Plan General. En su caso, suspensión facultativa de licencias.
- **Aprobación inicial del Plan General** por el ayuntamiento, y sometimiento a información pública por plazo de un mes a partir de la última de las publicaciones del anuncio correspondiente (boletín oficial del Territorio Histórico y diario de mayor difusión). En Álava notificación a las juntas

¹⁰⁴ Artículos 90 y 91.

¹⁰⁵ Esta obligación aparte de una necesidad puesto que la información es crucial para hacer un buen planeamiento, parece complicada en su verificación pues habrá de ser ofrecida por cada departamento dentro de Gobierno y Diputación, debiendo, además, justificarse su respuesta.

¹⁰⁶ Decreto 183/2003 de 22 de julio del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 172). Artículos 8 y 17.

administrativas (Concejos) de su territorio. Suspensión automática de licencias.

- **Aprobación provisional del Plan General** que en caso de modificaciones significativas o sustanciales (cambio en la estructura básica del proyecto de Plan) precisará de nueva aprobación inicial y apertura de periodo de información pública. En el caso de Álava el Ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional a las juntas administrativas (Concejos) de su término.
- **Aprobación definitiva del Plan General**, previo informe de la **Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco** vinculante en cuanto a la acomodación del Plan a los instrumentos de ordenación del territorio o aspectos sectoriales de competencia del Estado, Administración Autonómica o Foral conforme a la normativa sectorial aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal debidamente aprobados.¹⁰⁷ Este informe ha de ser emitido en el plazo máximo de tres meses que de incumplirse podrá no ser tenido en cuenta. Si las objeciones de este informe afectan a zonas o determinaciones concretas, la aprobación del Plan General podrá ser parcial. Este acto de aprobación definitiva es de competencia de los ayuntamientos de población superior a 7.000 habitantes e incluso de los de menor población si así se lo delega la Diputación Foral que es la competente para la aprobación en los mismos.
- La Ley crea la figura del **Consejo Asesor del Planeamiento Municipal**, como instrumento en el ámbito de la participación ciudadana en la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento.¹⁰⁸ Lo define como un órgano local de carácter consultivo y deliberante, cuya principal función es conocer e informar cuantas actuaciones se lleven a cabo por las administraciones responsables de la elaboración del planeamiento general del municipio, participando de ésta y debiendo informar la

¹⁰⁷ Artículo 91.2. En nuestra opinión, el carácter vinculante tanto en el caso de los instrumentos de ordenación territorial como en los aspectos sectoriales y proyectos supramunicipales aprobados, no depende de esta Ley 2/2006 (que se limita a un enunciado general) sino a los propios instrumentos de ordenación, normas sectoriales y proyectos. Sólo será vinculante lo que trascendiendo el interés estrictamente local o municipal, así sea establecido en la normativa correspondiente.

¹⁰⁸ Artículos 109 y 110.

redacción inicial técnica del Plan General. Sus informes no son vinculantes para las administraciones públicas y su existencia sólo es obligatoria en los municipios competentes (por competencia propia o delegada) para la aprobación definitiva de los planes generales.

Elaboración y aprobación de planes parciales y especiales

La elaboración y tramitación de los planes parciales y especiales¹⁰⁹ habrá de seguir los siguientes pasos:

- Su formulación corresponde a los ayuntamientos y a cualquier otra persona física o jurídica.
- En el caso de planes parciales (hay que entender que también los especiales) de iniciativa particular, cabe que el ayuntamiento deniegue motivadamente su aprobación inicial.
- **Aprobación inicial** por el Ayuntamiento, con apertura del preceptivo trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días y publicación del anuncio en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor difusión o tirada.
- **Aprobación provisional o definitiva** también por el Ayuntamiento (en este último caso de población superior a 3.000 habitantes) salvo que se introduzcan modificaciones sustanciales que hagan necesaria una nueva aprobación inicial. El plazo en sede municipal para la aprobación provisional o definitiva no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial, que en caso de plan de iniciativa particular y transcurrido el citado plazo habrá de entender desestimado.
- **En municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes**, tras la aprobación provisional remitirá el expediente a la Diputación Foral para la aprobación definitiva, que caso de que no se produzca en el plazo de dos meses podrá entenderse desestimada.

¹⁰⁹ Artículos 95 y 97.

Especialidades en la tramitación del planeamiento especial

- Los planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente serán remitidos al órgano medioambiental del Gobierno Vasco o Diputación Foral según proceda, para la emisión del informe preliminar de **evaluación conjunta de impacto ambiental**¹¹⁰ (2 meses de plazo).
- Los planes especiales de ordenación urbana (entendiendo por tales los que ordenan el suelo urbano)¹¹¹ no requieren de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Los planes especiales que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Procedimiento de elaboración y aprobación de Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y Catálogos

- La tramitación de los **Estudios de Detalle** se sustancia, en su integridad, en el ámbito municipal, con aprobación inicial, información pública durante veinte días hábiles y aprobación definitiva en el plazo de tres meses desde la inicial (en caso de silencio, podrá entenderse desestimado).
- En la tramitación de las **Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación** (obligatorias)¹¹² así como la modificación de las contenidas en el planeamiento general, se formularán y tramitarán también en sede municipal conforme al procedimiento previsto para las ordenanzas en la normativa de régimen local (aprobación inicial plenaria; información pública por periodo de treinta días hábiles, y aprobación definitiva plenaria que no será necesaria cuando no se hubieren formulado reclamaciones ni sugerencias).¹¹³ Entendemos que la Ordenanza Local relativa a

¹¹⁰ Decreto 183/2003 de 22 de julio del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 172). El artículo 17.2 de este Decreto prevé que el informe sea recabado antes de la aprobación lo que ha de entenderse derogado por la Ley 2/2006 en lo que respecta al planeamiento especial afectante a suelo no urbanizable o urbanizable sectorizado (artículo 97.1).

¹¹¹ Artículos 70 y 97.1.

¹¹² Artículo 75.1 “Todos los ayuntamientos deben aprobar conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización”.

¹¹³ Artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora del Régimen Local (B.O.E. número 80).

los regímenes de vivienda tasada municipal¹¹⁴ ha de tramitarse también con arreglo a este mismo procedimiento.

- Los **Catálogos** de bienes naturales o artificiales objeto de protección¹¹⁵ se tramitan y aprueban conforme al procedimiento que acabamos de señalar correspondiente a las ordenanzas municipales, con la especialidad de que, dentro del trámite de información pública, habrá de instarse el informe de los departamentos competentes en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco y la Diputación Foral.

Todas las normas de los planes y las ordenanzas definitivamente aprobadas han de publicarse en el boletín

Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos deben publicarse en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles.¹¹⁶

En las diputaciones forales existirá un registro administrativo del planeamiento urbanístico, al que los ayuntamientos habrán de enviar, para su depósito y con carácter previo a la publicación, las modificaciones y revisiones de los planes. Estos registros estarán conectados entre sí para formar el “**Registro Vasco de Planeamiento**”.¹¹⁷

Asimismo, ha de tenerse en cuenta también que la totalidad de la documentación integrante del planeamiento tiene carácter público por lo que las administraciones públicas competentes, entre otras obligaciones atinentes a garantizar la publicidad, deberán realizar y mantener **ediciones actualizadas de los planes** y ponerlas a disposición de la ciudadanía.¹¹⁸

¹¹⁴ Disposición adicional octava, punto quinto.

¹¹⁵ Artículo 76.

¹¹⁶ Artículo 70 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local (B.O.E. número 80) y artículo 89.5.

¹¹⁷ Artículo 89.4.

¹¹⁸ Artículo 9.1. “Principio de Información Pública”.

EL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN

La nueva Ley prevé (al margen de la tramitación, en su caso, del procedimiento de revisión para adaptar el planeamiento a la normativa vigente), la posibilidad de tramitar un expediente de adaptación¹¹⁹ a través del cual llevar a cabo una adecuación a la Ley del total de los instrumentos generales de ordenación. Este expediente se tramitará por el procedimiento de modificación de plan general.¹²⁰

¹¹⁹ Disposición Transitoria segunda, apartado 1, párrafo quinto.

¹²⁰ Artículo 103 y siguientes.

C.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

¿Qué necesitamos para iniciar la ejecución urbanística?

La Ley establece como requisito previo a la ejecución urbanística sobre los terrenos incluidos en un ámbito de actuación,¹²¹ la aprobación de los siguientes instrumentos:

- Del planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada.
- Del programa de actuación urbanizadora (con las excepciones señaladas en apartado 5).
- Del proyecto de urbanización, de obras complementarias a la urbanización o de obras de dotaciones públicas según los casos.
- Del proyecto de reparcelación (salvo en actuaciones aisladas y las de dotación que no la precisen, las actuaciones integradas de propietario único, incluido el sistema de expropiación y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales).
- Del programa de edificación en caso de actuaciones aisladas pasado el plazo para realizar la edificación.

¿Qué es el Programa de Actuación Urbanizadora?

La figura del programa de actuación urbanizadora, que aparece como novedad importante con respecto al planeamiento anterior de aplicación en el País Vasco, cuenta con precedentes similares en otras normativas urbanísticas autonómicas como la valenciana¹²² o la catalana.¹²³ Su finalidad es regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las **actuaciones integradas**¹²⁴ en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

¹²¹ Artículo 135.b.

¹²² Véase Ley 16/2005, de 30 diciembre., Ley Urbanística Valenciana.

¹²³ Véase la Ley 2/2002, de 14 marzo, reguladora del Urbanismo en Cataluña.

¹²⁴ Son las realizadas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado sobre terrenos que precisan de un grado de consolidación superior al de las actuaciones aisladas (ejecutadas sobre solares o parcelas que solo requieren para ser edificadas de obras de urbanización complementarias) dando lugar a uno o varios solares.

Contenido del P.A.U.

El programa de actuación urbanizadora establecerá los siguiente extremos:¹²⁵

- a) Identificación de las concretas actuaciones integradas que se someten a sus determinaciones, (pudiendo establecerse o modificarse la delimitación en una o varias unidades de actuación que constituyen su objeto).
- b) El régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- c) Determinaciones de ejecución y establecimiento de contenidos mínimos.
- d) Obras a realizar, cargas de urbanización y estimación aproximada de su costa.
- e) Plazos de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

Trámites que debe cumplir el P.A.U.

Normas básicas de tramitación del programa de actuación urbanizadora:

- a) Pueden ser formulados a iniciativa de las administraciones públicas competentes, por sociedades o entidades privadas participadas por administraciones públicas o por particulares¹²⁶ (sean o no propietarios de los terrenos).
- b) Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- c) Sometimiento a información pública en el Boletín Oficial correspondiente (mínimo veinte días) y notificación a titulares de bienes y derechos afectados para alegaciones.
- d) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Si el Programa prevé su ejecución por agente urbanizador esta aprobación determina el inicio del procedimiento de selección de agentes urbanizadores.¹²⁷
- e) Publicación en Boletín Oficial del Territorio Histórico: acuerdo de aprobación definitiva con extracto de contenidos.

¹²⁵ Ver artículos 152 a 154.

¹²⁶ La solicitud de tramitación por personas ajenas a la Administración exige aporte de garantía por importe del 1% del importe estimado del P.A.U. (artículo 158).

¹²⁷ Regulado en el artículo 166 y siguientes.

Casos en los que no es necesario el P.A.U.

No se exigirá la aprobación de un programa de actuación urbanizadora:¹²⁸

- a) Para el desarrollo de aquellas actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que cuente con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. La aprobación del programa de actuación urbanizadora en este caso será potestativa. Será obligatoria, en todo caso, la aprobación del programa de actuación urbanizadora si el Ayuntamiento pretende la ejecución por concurso mediante agente urbanizador.
- b) Para las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas general y locales.
- c) En el procedimiento especial de reparcelación forzosa previsto en el artículo 49 de la Ley,¹²⁹ si bien entendiéndose a todos los efectos que los terrenos objeto de la reparcelación no disponen de las condiciones suficientes para su desarrollo por carecer de programación. No se exige en este caso el requisito de aprobación previa del programa de actuación urbanizadora, se permite, por tanto la reparcelación forzosa previa a la aprobación del citado programa de actuación urbanizadora que será preciso aprobar posteriormente.

¹²⁸ Disposición Transitoria Tercera, apartado 2 y artículo 135.b.

¹²⁹ El artículo 49 habilita a las diferentes administraciones a formular y promover la reparcelación forzosa antes de la aprobación del correspondiente P.A.U.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Sistemas de actuación de la nueva Ley

La filosofía de la nueva Ley en materia de ejecución del planeamiento descansa sobre el principio de que la responsabilidad es exclusivamente de las administraciones, si bien permitiendo la participación privada por concesión administrativa mediante el sistema de concertación directa o por concurso (agente urbanizador). Los sistemas de actuación que prevé la Ley son los siguientes.¹³⁰

a) En régimen de ejecución pública:¹³¹

- i. Cooperación
- ii. Expropiación forzosa

b) En régimen de ejecución privada por concesión administrativa:¹³²

- i. Agente urbanizador
- ii. Concertación

Aplicación directa de la nueva normativa sobre sistemas de actuación

A la fecha de entrada en vigor de la Ley la normativa respecto a los sistemas de actuación se aplicará de forma obligatoria. De forma automática los sistemas de actuación de la normativa anterior¹³³ (cooperación, compensación y expropiación forzosa) se entenderán sustituidos por sus equivalentes en la nueva Ley. Es decir los sistemas de cooperación y expropiación se regularán por la nueva normativa prevista para ellos y el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación¹³⁴.

¹³⁰ Artículo 159

¹³¹ La Administración se reserva la actividad de ejecución y lleva a cabo, con o sin expropiación, las obras de urbanización.

¹³² Supone la participación privada en la ejecución bajo supervisión administrativa.

¹³³ Artículos 119 y siguientes del Real decreto 1346/1976, de 9 de abril.

¹³⁴ Disposición Transitoria Tercera, apartado 1.

Planeamiento anterior y obligación de aprobar Programa de Actuación Urbanizadora

La Ley prevé un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento que fije un sistema de ejecución en régimen de ejecución privada para que se promueva el correspondiente programa de actuación urbanizadora. Si pasado el plazo el programa no se ha promovido, el ayuntamiento cambiará a un sistema de actuación en régimen de ejecución pública¹³⁵ (cooperación o expropiación forzosa). Si a la fecha de entrada en vigor de la Ley resta menos de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que fijaba la ejecución en régimen privado, el Ayuntamiento podrá sustituir el plazo de dos años desde la aprobación por el de un año desde la entrada en vigor de la Ley, permitiéndose con ello una ampliación del plazo para promover el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

El sistema de concertación

El sistema de concertación sustituye al anterior sistema de compensación introduciéndose cambios significativos respecto a la regulación anterior. Los aspectos más relevantes del nuevo sistema de actuación por concertación son los siguientes:¹³⁶

- a) Se podrá elegir este sistema cuando se acuerde en la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora por más del 50% de la propiedad del suelo. En la normativa anterior, si el sistema de actuación no estaba determinado en el plan de ordenación, los propietarios que representaran al menos el 60% de la superficie del polígono o unidad de actuación podían solicitar la aplicación del sistema de compensación.¹³⁷
- b) Se exige, en todo caso, la firma de un **convenio** en el que más del 50% de la propiedad asuma los compromisos de:
 - constituirse en junta de concertación. Como novedad más relevante en comparación con la constitución de las juntas de compensación de la normativa anterior, cabe destacar que la no adhesión por los propietarios a la Junta supone que se considere que renuncian a

¹³⁵ Artículo 159.5.

¹³⁶ Artículos 160 y siguientes.

¹³⁷ Ver artículos 119.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

participar en la ejecución, si bien la junta de concertación tendrá facultad para exigirles el cumplimiento de sus obligaciones. Se elimina, por tanto la expropiación como medio de adhesión de los terrenos de quienes no se hubieran incorporado voluntariamente a la junta de compensación.¹³⁸

- formular el proyecto de reparcelación.
- aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria, asumir la totalidad de las cargas de urbanización.
- ejecutar las obras de urbanización. Cabe destacar a este respecto que la contratación de las obras de urbanización deberá someterse a licitación pública, rigiendo los principio de la legislación de contratación publica en cuanto a solvencia de los licitadores, publicidad y concurrencia.¹³⁹

- c) Si el sistema de concertación está establecido en el planeamiento en el plazo máximo de seis meses debe presentarse el convenio. Si no se presenta en dicho plazo se modificará el sistema de actuación.
- d) No se exige la constitución de la junta de concertación, en caso de propietario único, quien firmará directamente el convenio. El anterior sistema de compensación también preveía que en supuestos de propietario único no se constituyera la Junta de compensación.¹⁴⁰
- e) Se exige la prestación de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización para garantizar los compromisos recogidos en el convenio.

Sistema de agente urbanizador

El sistema de agente urbanizador supone la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora mediante concurso público. Los elementos básicos de este sistema son los siguientes:

¹³⁸ Artículo 127 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido del Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. nº 144 y 145, de 16 y 17 de junio).

¹³⁹ Artículo 172.2.

¹⁴⁰ Artículo 174 del Real Decreto 3288/1978, que aprueba el Reglamento de Gestión urbanística.(B.O.E. nºs 27 y 28 de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

- a) Aparece la figura del agente urbanizador como persona física o jurídica (no es necesario que sea propietaria de terrenos en el ámbito de ejecución) que en virtud de la adjudicación mediante concurso público del programa de actuación urbanizadora asume a su riesgo la responsabilidad de ejecutar la correspondiente actuación integrada,¹⁴¹ que es la que se realiza en unidad o unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado.
- b) Los criterios objetivos de valoración de las proposiciones para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora deben recogerse en éste.¹⁴²
- c) Los trámites del concurso son los siguientes:¹⁴³
- Publicación de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora con llamamiento a licitadores para que en plazo de dos meses presenten proposiciones jurídico-económicas para participar en concurso.¹⁴⁴ Las proposiciones se presentan en sobre cerrado y debe adjuntarse garantía provisional por el importe del 1% de las cargas de urbanización. La garantía definitiva que deberá prestar el adjudicatario asciende al 7% de las cargas de urbanización.
 - Apertura de plicas en acto público en el plazo de cinco días desde la finalización del periodo para presentar proposiciones.
 - Adjudicación por el Ayuntamiento,¹⁴⁵ en el plazo de cuarenta días de la fecha de apertura de proposiciones.
 - El Ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las proposiciones para ejecutar la actuación y modificar el sistema de actuación, modificar o dejar sin efecto el programa de actuación o abrir un nuevo plazo de licitación.¹⁴⁶
 - Formalización de la adjudicación en Convenio.

¹⁴¹ Artículo 149.

¹⁴² Artículo 166 establece los criterios de valoración que como mínimo deben contener los programas de actuación urbanizadora.

¹⁴³ Artículo 167.

¹⁴⁴ El artículo 168 establece los extremos mínimo que debe contener tanto respecto a las relaciones entre el agente y la administración actuante como respecto a las relaciones entre el agente y los propietarios y titulares de derechos.

¹⁴⁵ Artículo 169.

¹⁴⁶ Las determinaciones contenidas en los apartados d, e, y f son de aplicación tanto para la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora por concurso como por concertación.

- Publicación del convenio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y notificación a todos los propietarios y afectados por el programa de actuación urbanizadora.

Sistema de cooperación

El **sistema de cooperación**,¹⁴⁷ se define igual que en la normativa precedente¹⁴⁸ como aquél en el que los propietarios aportan el suelo y la administración ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos. Como rasgos novedosos del sistema respecto al anterior cabe destacar:

- a) Se prevé la constitución de agrupaciones de interés urbanístico¹⁴⁹ para colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. En la normativa anterior se preveía para dicha finalidad la constitución de asociaciones administrativas de propietarios.¹⁵⁰ No se concretan en la Ley las específicas funciones que pueden asumir estas agrupaciones cuya finalidad se limita a colaborar en las obras de urbanización.
- b) Para financiar el coste de las obras de urbanización, además de por el sistema de cobro de cuotas de urbanización, la Ley prevé la financiación por compensación acordada entre la administración y los propietarios de forma que estos en lugar de pagar las cuotas adjudican a la administración solares, derechos de superficie o construcciones en la unidad. En principio la compensación es potestativa, salvo en caso de que la administración promueva vivienda protegida, pudiendo en este supuesto la administración que adquiera el compromiso de promover dichas viviendas exigir la entrega de los solares, derechos de superficie o construcciones precisas a tal fin.
- c) Mediante convenio la administración podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico.

¹⁴⁷ Artículo 173.

¹⁴⁸ Artículo 131 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

¹⁴⁹ Artículo 148.

¹⁵⁰ Artículo 131.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Sistema de expropiación

El **sistema de expropiación**¹⁵¹ se aplica por unidades de ejecución completas, pudiendo también aplicarse a solares o parcelas incluidas en actuaciones aisladas o para la ejecución de sistemas generales. Las determinaciones básicas de este sistema son:

- a) El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos del mismo valor dentro o fuera de la unidad de ejecución, por acuerdo con la parte expropiada.
- b) El programa de actuación urbanizadora deberá señalar uno de las siguientes formas de gestión de la expropiación:
 - Directamente por la administración actuante.
 - A través de una entidad de derecho publico dependiente o adscrita a la administración actuante.
 - Encomienda de gestión a otra administración o entidad de derecho público dependiente o adscrita, previa suscripción de un convenio.
 - Por concesión a un tercero mediante concurso.
- c) Podrán liberarse determinados bienes de las expropiaciones, quedando en todo caso el propietario liberado obligado al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos. Si se liberan los bienes cuando ya se ha pago el justiprecio y se han ocupado deberá acordarse la reversión.¹⁵² Como norma únicamente se pueden expropiar los bienes y derechos que sean indispensables para el objeto de la expropiación, lo que posibilita que se excluyan de la misma ciertos bienes.
- d) La aprobación definitiva de los planes de ordenación y programas de actuación urbanizadora y el establecimiento de reservas para patrimonios públicos del suelo implican la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos o bienes objeto de expropiación.¹⁵³
- e) Con carácter genérico señala la Ley que el incumplimiento de las obligaciones urbanística se considera causa de interés público para la expropiación forzosa. En estos casos se exige

¹⁵¹ Artículo 174 y siguientes.

¹⁵² Artículo 175.

¹⁵³ Artículo 176.

que la administración, previa audiencia al interesado, y con carácter previo al inicio de la expropiación otorgue al obligado un plazo de entre uno y tres meses para subsanar el incumplimiento.¹⁵⁴

f) Se recogen en la Ley los dos **procedimientos** preexistentes de expropiación:

1. **Individualizada**, que se tramita con arreglo a la Legislación en materia de Expropiación Forzosa,¹⁵⁵ si bien debe destacarse como importante novedad respecto a la normativa anterior que **si expropia el Ayuntamiento o la Diputación Foral, el trámite de declaración de urgente de ocupación de la Ley de Expropiación Forzosa, sólo requiere acuerdo municipal o foral.**¹⁵⁶ En aplicación de la normativa precedente era el Gobierno Vasco el que emitía la declaración de urgente ocupación.

2. **Tasación conjunta**, que es la que se tramita por igual con el conjunto de los propietarios y se rige por los siguientes trámites:¹⁵⁷

- i. Exposición e información pública del proyecto de expropiación otorgando un plazo de un mes para presentar reclamaciones, mediante la publicación en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión.
- ii. Notificación individual a los titulares de bienes o derechos afectados de las tasaciones, mediante el traslado de la hoja de aprecio y la propuesta de criterios de valoración.
- iii. Si no expropia el Ayuntamiento, se le oirá también en el plazo de un mes.
- iv. Sometimiento del proyecto a **aprobación del órgano competente**, previo informe de las alegaciones. No se señala en la Ley quién es el órgano competente en el procedimiento de tasación conjunta. En aplicación de la normativa precedente el órgano competente era la Diputación Foral,¹⁵⁸ si se considerara que la normativa estatal es supletoria en este aspecto, la

¹⁵⁴ Artículo 184.

¹⁵⁵ Ley de 16 diciembre 1954. reguladora de la expropiación forzosa.

¹⁵⁶ Artículo 178.

¹⁵⁷ Artículo 179.

¹⁵⁸ Artículo 138.4 del Real Decreto 1346/1976

- competencia foral se mantendría en la aprobación. No obstante, la omisión de la Ley respecto al señalamiento del órgano competente en el procedimiento de tasación conjunta y entendiendo que las normas del artículo 178 son comunes a ambos procedimientos expropiatorios (tasación conjunta y expropiación individualizada) cabría considerar que si el órgano expropiante es el Ayuntamiento, también en el procedimiento de tasación conjunta la aprobación definitiva sería de competencia municipal, al igual que el trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos. Dicha interpretación es acorde a la ampliación de competencias municipales en materia expropiatoria previstas en la Ley.
- v. Notificación de la resolución aprobatoria a los interesados concediéndoles el plazo de veinte días para que manifiesten si están o no conformes con la valoración.
 - vi. Si existe disconformidad se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio al Jurado Territorial de expropiación forzosa para que fije el justiprecio. Si los interesados no se oponen a la valoración en el plazo de veinte días, se considera que están de acuerdo con la valoración y el justiprecio del expediente se considera definitivo.
- g) Al igual que en la normativa precedente se exige que los bienes y derechos expropiados se destinen al fin específico establecido en el plan correspondiente¹⁵⁹ y se prohíbe la construcción sobre la superficie cuando se haya aprobado inicialmente la expropiación, salvo previa y excepcional autorización expresa del órgano expropiante.¹⁶⁰
- h) Pasado el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del programa de actuación urbanización que fija el régimen de ejecución por expropiación forzosa o desde la delimitación de la unidad de ejecución en suelo urbano sin que la administración lo haya adquirido, se entiende iniciada por Ley la expropiación si los titulares afectados requieren la iniciación y pasa un año sin que ésta se lleve a cabo.¹⁶¹

¹⁵⁹ Artículo 183.

¹⁶⁰ Artículo 182.

¹⁶¹ Artículo 185.

PROYECTOS DE GESTIÓN

Los proyectos de gestión urbanística en la nueva Ley

La nueva Ley establece como instrumento de gestión urbanística el **proyecto de reparcelación**,¹⁶² mediante el cual se procede a la agrupación de las fincas existentes en una unidad de ejecución para su nueva división de acuerdo con el planeamiento, adjudicando las parcelas resultantes a los propietarios de la unidad en proporción a los derechos urbanísticos que les corresponden. Se pretende mediante la aprobación del proyecto de reparcelación un reparto equitativo entre los beneficios y las cargas que genera la ejecución de la ordenación prevista en el planeamiento.

Sustitución automática de los proyectos de compensación por los proyectos de reparcelación

Con la entrada en vigor de la nueva Ley desaparece el sistema de actuación por compensación de la normativa anteriormente aplicable¹⁶³ y por tanto los **proyectos de compensación**. La Ley prevé¹⁶⁴ la sustitución automática de los proyectos de compensación por los **proyectos de reparcelación** de la nueva Ley, si bien para facilitar el tránsito de los mismos a la nueva normativa, las modificaciones de los proyectos (tanto de compensación como de reparcelación) definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada de la nueva Ley, se someterán al régimen y procedimiento de la normativa anterior.

Si los proyectos de compensación o los de reparcelación cuentan con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, se aprobarán de acuerdo con la normativa anterior tanto en cuanto a contenidos como en lo que se refiere a procedimiento. En el resto de casos, se aprobarán conforme a la nueva ley aunque ejecuten ordenación pormenorizada aprobada con la normativa anterior, e igual suerte correrán las Juntas y Estatutos que no hayan culminado al menos en la aprobación inicial de un proyecto de reparcelación o compensación.

¹⁶² Artículos 42 y concordantes.

¹⁶³ Artículo 126 y concordantes del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

¹⁶⁴ Disposición Transitoria Tercera, apartado 3.

Los proyectos de reparcelación

En la nueva Ley se unifica la terminología respecto a los instrumentos de gestión urbanística de los distintos sistemas de actuación, que se remiten para la distribución de beneficios y cargas en el ámbito de actuación a **los proyectos de reparcelación**.

La Ley establece los criterios por los que se rige la reparcelación¹⁶⁵ y los efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación¹⁶⁶ que son similares a los previstos en la normativa precedente.¹⁶⁷ El proyecto podrá ser formulado por la administración actuante o por iniciativa privada (el promotor de la urbanización, el propietario o el agente urbanización). La nueva Ley remite al desarrollo reglamentario las determinaciones respecto al contenido material y formal de la reparcelación, la previsión de los supuestos en los que no es necesaria la reparcelación y el procedimiento de aprobación (para el que establece unas reglas mínimas similares a las aplicables por la normativa anterior).

Los proyectos de urbanización en la nueva Ley

Establece la Ley que los proyectos de urbanización aprobados inicialmente a la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, se aprobarán definitivamente de acuerdo con la legislación anterior. Si los proyectos no han sido inicialmente aprobados a la entrada en vigor de la nueva Ley, se someterán a las determinaciones de esta tanto en cuanto a contenido como a régimen y tramitación.

Respecto al procedimiento, se mantienen básicamente los trámites de la normativa precedente,¹⁶⁸ con las siguientes matizaciones respecto a los efectos del silencio (no adopción expresa de acuerdo alguno a la aprobación):

- Los proyectos de urbanización de iniciativa privada serán aprobados inicialmente en el plazo de tres meses desde la fecha de entrada, si el Ayuntamiento no ha establecido otro plazo. Si pasado dicho plazo el proyecto de urbanización no

¹⁶⁵ Artículo 44.

¹⁶⁶ Artículo 45.

¹⁶⁷ Artículos 99 y 100 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

¹⁶⁸ Artículo 8.3 de la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (B.O.P.V. nº 145, de 1 de agosto).

se han aprobado inicialmente, el interesado lo puede entender desestimado (efecto negativo del silencio). Como novedad respecto a la normativa anterior cabe reseñar la posibilidad de que el Ayuntamiento fije otro plazo para la aprobación inicial desde la presentación en el Registro del documento.

- Sometimiento a información pública y publicación en el boletín oficial y en el periódico o periódicos diarios de mayor circulación. Anteriormente el plazo era de quince días.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses (se reduce el plazo de tres meses previsto en la normativa anterior) desde la conclusión del periodo de información pública. Si pasados los dos meses no hay acuerdo de aprobación definitiva se entenderá otorgada la aprobación por silencio (efecto positivo del silencio). Debe tenerse en cuenta, no obstante que en ningún caso se podrán entender adquiridas facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable,¹⁶⁹ por lo que para poder considerar aprobado definitivamente el proyecto de urbanización por silencio deberá respetar el mismo todas las exigencias de la normativa urbanística aplicables al mismo.
- Se establece una novedad en relación a los municipios alaveses, y en atención a su estructura concejil, estableciendo que los concejos afectados emitan obligatoriamente un informe al proyecto de urbanización aprobado inicialmente que será vinculante si afecta a aspectos de su competencia cuando el concejo sea el receptor final de las obras.¹⁷⁰

Proyecto de obras complementarias de urbanización

Prevé la Ley la existencia de proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisas en actuaciones aisladas,¹⁷¹ permitiendo su redacción para proyectar trabajos de urbanización o de reposición de la existente por un importe que no supere el 5% del presupuesto de la obra de edificación autorizada en licencia. Se

¹⁶⁹ Artículo 20

¹⁷⁰ Artículo 196.4. Ver competencias de los concejos en la Norma Foral 11/1995, de 20 de marzo, de Concejos del Territorio Histórico de Álava (B.O.T.H.A. nº 38, de 31 de marzo).

¹⁷¹ Artículo 195.

remite en cuanto a su aprobación al procedimiento a lo que dispongan los Ayuntamientos en sus ordenanzas municipales y exige en el caso de Álava informe preceptivo de los concejos afectados. Pueden, no obstante incluirse estos proyectos como anexos al proyecto de edificación y autorizarse por licencia.

Unidades de ejecución

Las unidades de ejecución que no se encuentren definitivamente delimitadas a la fecha de entrada en vigor de la Ley se someterán al régimen previsto en la nueva normativa.¹⁷²

Lo que anteriormente se denominaban polígonos o unidades de actuación pasan a señalarse en la nueva normativa como unidades de ejecución, definidos en la Ley como el ámbito espacial de la actuación urbanizadora. Los programas de actuación urbanizadora se ejecutarán en una o varias unidades de ejecución completas.

La delimitación de las unidades de ejecución que deberá permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa de cargas y beneficios y urbanización de toda su superficie, se puede establecer en los planes o en los programas de actuación urbanizadora o previo procedimiento al efecto por el Ayuntamiento. En todo caso, la Ley establece en el artículo 144 los requisitos a que se somete la delimitación.

Con independencia de donde se haya fijado la delimitación (en planes o en programas de actuación urbanizadora o de forma autónoma por el Ayuntamiento) su modificación seguirá los mismos trámites que si se fija por el Ayuntamiento de forma autónoma:

- aprobación inicial.
- notificación a interesados y sometimiento a información pública (veinte días).
- aprobación definitiva publicada en el boletín oficial correspondiente.

¹⁷² Artículo 143 y siguientes.

D.- LA VIVIENDA PROTEGIDA

CLASES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Clases de vivienda protegida: autonómicas y municipales

Las innovaciones introducidas por la Ley 2/2006 en cuanto a las clases de vivienda protegida constituyen, sin duda, uno de los elementos más relevantes del texto legal puesto que, frente al régimen preexistente que contemplaba únicamente las viviendas de protección oficial de régimen general y especial gestionadas por el Gobierno Vasco,¹⁷³ a la vez que se reafirman las mismas, se crean unas nuevas clases de vivienda protegida conformando el siguiente conjunto.¹⁷⁴

- **Gestionadas por el Gobierno Vasco:**
 - a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPO).
 - b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (Sociales).
 - c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado de regulación autonómica (V.P.O.T).

- **Gestionadas por los ayuntamientos:**
 - a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.
 - b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

- Otras que la legislación específica pueda desarrollar sin que se concrete a qué Administración corresponderán.

- Viviendas de Protección Oficial de **Realojo**¹⁷⁵ cuya gestión corresponderá a la administración pública actuante ya sea Gobierno Vasco o Ayuntamiento.

Calificación protectora permanente

Es importante tener en cuenta que las viviendas acogidas a cualesquiera de las citadas clases tienen la **calificación permanente** de viviendas protegidas y están por ello, sujetas de forma permanente tanto a un precio

¹⁷³ Decreto 315/2002 de 30 de diciembre (B.O.P.V. número 249) y sus cuatro modificaciones la última de las cuales tuvo lugar por Decreto 107/2006 de 23 de mayo (B.O.P.V. número 101).

¹⁷⁴ Disposición adicional octava.

¹⁷⁵ Artículos 153; Disposición adicional segunda y disposición transitoria séptima

máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante (en las municipales los ayuntamientos) y subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.¹⁷⁶

Necesaria ordenanza municipal

Para el establecimiento de las viviendas de protección local (viviendas tasadas municipales) los ayuntamientos han de promulgar la correspondiente **ordenanza local** en la que se establecerán las características de las mismas y sus anexos; los regímenes de protección municipal (general y especial), y los destinatarios con el procedimiento de adjudicación que habrá de respetar los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. En este punto el texto legal parece abrigar una nueva variación al permitir que excepcionalmente los ayuntamientos podrán **excluir un cupo de viviendas** de cada promoción para atender **necesidades sociales** a través del **alquiler tutelado o cesión en precario** todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

Tasada municipal en terrenos del Gobierno Vasco

Otra de las variantes que se introducen en el texto legal, es la contemplada para el supuesto de que el planeamiento califique para **vivienda tasada municipal** un terreno de titularidad **del Gobierno Vasco** o sus sociedades instrumentales (VISESA por ejemplo). En tal caso, la Ley habilita a estas entidades a que puedan destinarlo a vivienda de protección oficial y a un precio que nunca podrá superar del establecido para las viviendas tasadas municipales.¹⁷⁷

¹⁷⁶ Disposición adicional octava, apartado 7.

¹⁷⁷ Disposición adicional 8ª, apartado 8.

ESTÁNDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Extensión a municipios de más de 3.000 habitantes

La Ley 2/2006 representa un avance significativo respecto de la legislación autonómica precedente¹⁷⁸ en cuanto a la fijación y exigencia del cumplimiento de unos estándares mínimos de vivienda sujeta a alguno de los regímenes públicos de protección.¹⁷⁹ Así, mientras que la norma anterior establecía tal exigencia para los municipios de población superior a 7.000 habitantes, la nueva norma legal la extiende a todos los **municipios de más de 3.000 habitantes** así como a los que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.^{180.}

Porcentajes de estándar de vivienda protegida

Del mismo modo, el nuevo texto legal aumenta significativamente los porcentajes de este estándar o exigencia mínima de vivienda protegida de modo que

- **Suelo urbano no consolidado:** 40% del incremento de edificabilidad residencial de cada área, que se desglosa en un 20% para viviendas de protección oficial del régimen general o especial y otro 20% para viviendas de protección oficial de régimen tasado que podrá sustituirse por viviendas tasadas municipales de régimen especial.¹⁸¹
- **Suelo urbanizable sectorizado:** 75% del incremento de la edificabilidad urbanística residencial, desglosado en un 55% para viviendas de protección oficial de régimen general o especial y un 20% a viviendas de régimen tasado que podrán sustituirse por las municipales del régimen especial.

Cumplimiento del estándar. Exención y transferencia

El **cumplimiento** de esta edificabilidad urbanística mínima se realizará **individualmente** por cada sector, área o unidad de ejecución, si bien el plan general podrá establecer las determinaciones para su cumplimiento de forma diferente (en el conjunto del suelo o bien entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución en este último caso con autorización del Departamento competente en materia de vivienda del

¹⁷⁸ Ley 17/1994 de 30 de junio (B.O.P.V. número 145).

¹⁷⁹ Clases descritas en su ficha correspondiente.

¹⁸⁰ Artículo 82.

¹⁸¹ Artículo 80.2.

Gobierno Vasco). Reglamentariamente, además, se determinará la **exención de la obligación** de reserva para determinadas unidades de ejecución y ello por razón del número de viviendas posibilitadas (se supone referido a unidades con un número bajo de viviendas en términos similares a como se preveía en la normativa anterior en que en suelo urbano sólo se exigía el estándar a partir de un número de viviendas y según la población del municipio).¹⁸² En tal caso, las viviendas resultantes de dicha unidad de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal¹⁸³ en una previsión realmente destacable según la cual se vincula la exención al destino a viviendas tasadas locales lo que interpretamos, que sólo en el porcentaje que suponga la exención. Asimismo, el texto legal prevé también un procedimiento similar al precedente, de **autorización** por el Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Vivienda, previo informe vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio, para la **transferencia** de la obligación de unas áreas o sectores a otras siempre que se garantice la ejecución previa o simultánea de las viviendas de protección pública respecto de la gestión del ámbito en el que debía cumplirse el estándar.

Para cumplimiento estándar de vivienda protegida, viviendas tasadas municipales de régimen especial

Por último en lo que respecta a este apartado, conviene tener en cuenta una importante matización contenida en la nueva Ley respecto a la autonomía de los municipios en cuanto a su política propia de viviendas protegidas de ámbito local. Nos referimos a la previsión según la cual, para que las viviendas **tasadas municipales** sirvan al objeto del **cumplimiento de los estándares**, las mismas tienen que ser las del **régimen especial**¹⁸⁴ que, con arreglo al mismo precepto, tienen la limitación legal de que su precio de venta no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general, y, hasta tanto no se modifique reglamentariamente, los ingresos máximos de los beneficiarios no podrán ser superiores a 1,3 veces los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial del régimen general.¹⁸⁵

¹⁸² Decreto 142/1997 de 17 de junio (B.O.P.V. número 123).

¹⁸³ Artículo 80.5.

¹⁸⁴ Disposición adicional octava, apartados 5 y 6.

¹⁸⁵ La disposición vigente en cuanto a los precios máximos es la Orden de 1 de agosto de 2004 (B.O.P.V. número 160) que en función del municipio en que se ubique la promoción, variaba desde los 1.103 €/m² útil, pasando por 1.221 €/m² útil hasta 1.262 €/m² útil, actualizados cada uno de septiembre con arreglo al Índice de Precios al Consumo. Los ingresos máximos ponderados para la adquisición de vivienda de protección oficial de régimen general alcanzan los 33.100 €/año (Decreto 315/2002 de 30 de diciembre -B.O.P.V. número 249-) y la ponderación se realiza según

ESTÁNDAR PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

¿Qué son los alojamientos dotacionales?

Los **alojamientos dotacionales** constituyen otra de las novedades de esta reciente Ley 2/2006, que si bien no ofrece una **definición** precisa de los mismos, según se deduce, hacen referencia a edificaciones residenciales para su uso por personas y colectivos especialmente necesitados. Su ocupación se realizará con carácter temporal mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, tendrá carácter inalienable (no susceptible de ser vendido). Reglamentariamente serán objeto de las ayudas públicas correspondientes a la materia de vivienda protegida, y el Gobierno Vasco y los ayuntamientos podrán establecer convenios para la conformación progresiva de una **red supramunicipal de alojamientos**.¹⁸⁶

Estándar exigible a municipios de población igual o superior a 20.000 habitantes

Los **estándares** establecidos, naturalmente, se deben al suelo preciso para hacer posible la edificación de estos alojamientos dotacionales, y serán **exigibles (en municipios de población igual o superior a 20.000 habitantes)**¹⁸⁷ a todo planeamiento general o pormenorizado que no hubiere sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de la Ley (20 de septiembre de 2006), así como a todos los incrementos de edificabilidad urbanística residencial que se produzcan en los mismos con posterioridad a la citada fecha, y por supuesto, a todos los planes posteriores.¹⁸⁸

Esos estándares se concretan¹⁸⁹ en la calificación en área o sectores residenciales, de una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados construidos de uso residencial o, en su defecto por cada nueva vivienda que se prevea o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes. El máximo para esta

diversos factores (número de miembros de la unidad convivencial, base imponible de la declaración del I.R.P.F. ...).

¹⁸⁶ Disposición adicional novena.

¹⁸⁷ Artículo 79. A nuestro entender, los municipios de población inferior a 20.000 habitantes también podrán establecer este estándar.

¹⁸⁸ Disposición transitoria quinta.

¹⁸⁹ Artículo 81.

reserva será de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada aumento de 100 metros cuadrados residenciales construibles o por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.¹⁹⁰ Entendemos que este estándar deberá preverse en el planeamiento general si bien su concreta localización corresponderá al planeamiento de desarrollo (parcial o especial).¹⁹¹

¹⁹⁰ Artículo 17.

¹⁹¹ Artículo 81.2

E.- EL REALOJO

DERECHO DE REALOJO

Aplicación inmediata y nueva categoría de viviendas de protección pública

A partir de la entrada en vigor de la Ley 2/2006 (el día 20 de septiembre de 2006), todas las previsiones contenidas en la misma en materia de realojo se aplicarán a los proyectos de gestión (reparcelación)¹⁹² cuya aprobación inicial sea posterior a esa fecha.

Además, se establece una previsión expresa de que las viviendas destinadas al realojo de ocupantes legales –aquellos que tienen un título de residencia en la vivienda (propietarios, arrendatarios y titulares de otros derechos de uso)- que no hubieran sido adjudicadas definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006 podrán acogerse al nuevo régimen de protección pública de “**viviendas de protección pública de realojo**”.

¿Que es el derecho de realojo?

El **derecho de realojo** se define como aquel que corresponde a los ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual que como consecuencia de una concreta actuación urbanística se ven obligados a desalojar dicha vivienda.¹⁹³

Requisitos generales

La regulación del citado derecho en el texto de la Ley 2/2006 pretende comprender, a diferencia de la regulación anterior,¹⁹⁴ los diversos supuestos que se pueden dar en las actuaciones urbanísticas, si bien los **requisitos generales** que exigen en todos ellos, serían:

¹⁹² Artículo 42 y siguientes.

¹⁹³ Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo de Euskadi.

¹⁹⁴ Se contemplaba el derecho de realojamiento en actuaciones expropiatorias en la regla 1ª de la Disp. Adicional Cuarta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. Nº 156) por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. También se recogía el derecho de realojo en el Capítulo VI del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre (B.O.P.V. Nº 249), sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo aunque limitado a las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- a) Necesidad (deber) de desalojar la vivienda, en ejecución del planeamiento urbanístico por incompatibilidad con el mismo o por ser necesaria su demolición.
- b) Que se trate de una vivienda y no de otro tipo de inmuebles o construcciones (industrias, establecimientos comerciales, etc.).
- c) Que la vivienda constituya residencia habitual del afectado.
- d) Que el afectado sea ocupante legal (propietario residente o titular de un derecho real de uso con domicilio habitual).

EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN DIRECTA

Delimitación

En primer lugar, es necesario precisar que se debe de tratar de expropiaciones **urbanísticas**, es decir operaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento (excluyéndose otro tipo de actuaciones expropiatorias) y de cuya ejecución se trata, correspondiendo a la administración actuante o, en su caso, al beneficiario de la expropiación la obligación de poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler iguales a las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades.¹⁹⁵ No debemos olvidar que se trata de un derecho que se concede a los desalojados por operaciones urbanísticas, lo que por un lado implica que la administración o el beneficiario de la expropiación cumplen con la puesta a disposición (que no significa entrega gratuita) de una vivienda en las condiciones establecidas y por otro que el afectado puede renunciar al mismo.

Actuaciones a las que se aplica

La actuación urbanística expropiatoria que conlleve el desalojo de residentes y el nacimiento del derecho al realojo puede tener lugar tanto en actuaciones **aisladas**¹⁹⁶ -actuaciones edificatorias en parcelas con la condición de solar¹⁹⁷ y en suelo urbano consolidado-¹⁹⁸ como la ejecución de un sistema general contenido en el Plan, y en actuaciones **integradas**¹⁹⁹ -suelo urbano no consolidado²⁰⁰ y suelo urbanizable sectorizado-²⁰¹ que se efectúan para la ejecución de un ámbito concreto.

Procedimiento expropiatorio

El derecho de realojo en actuaciones expropiatorias tiene lugar tanto si el **procedimiento general** regulado en la legislación de

¹⁹⁵ Letra a), punto 1., de la Disp. Adicional Segunda..

¹⁹⁶ Artículo 136.

¹⁹⁷ Ver ficha correspondiente a SOLAR.

¹⁹⁸ Ver ficha correspondiente a SUELO URBANO CONSOLIDADO.

¹⁹⁹ Artículo 138.

²⁰⁰ Ver ficha correspondiente a SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

²⁰¹ Ver ficha correspondiente a SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

expropiación forzosa²⁰² como si se sigue el procedimiento de **tasación conjunta**.²⁰³

Dotaciones públicas

Se aplica el mismo régimen de realojo en los supuestos de **expropiaciones anticipadas**²⁰⁴ y de **ocupación directa**²⁰⁵ de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos en actuaciones integradas.

La expropiación anticipada de suelo con destino a dotaciones públicas permite a los Ayuntamientos la obtención de dicho suelo con anterioridad a la ejecución de una actuación lo que facilita la ejecución de las mismas. Se recoge la posibilidad de que los Ayuntamientos formulen y promuevan la reparcelación forzosa²⁰⁶ para la ejecución del planeamiento municipal incluso antes de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En estos casos el Ayuntamiento se subroga en la posición del propietario por la superficie expropiada y actuará en la ejecución de la concreta actuación, admitiéndose que el pago del justiprecio en especie mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente dentro o fuera de la unidad de ejecución.²⁰⁷

La ocupación directa, cumple los mismos objetivos que la expropiación anticipada, y precisa del reconocimiento al titular de la edificabilidad urbanística de los terrenos ocupados, sin que sea necesario su acuerdo y con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución.

²⁰² Artículo 178.

²⁰³ Artículo 179. Ver ficha correspondiente a SISTEMA DE EJECUCIÓN POR EXPROPIACIÓN.

²⁰⁴ Artículo 187

²⁰⁵ Artículo 188.

²⁰⁶ Artículos 48 y 49.

²⁰⁷ Artículo 187 en relación al 174.2.

OTROS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Límites al derecho

En el resto de sistemas de actuación regulados en la Ley 2/2006 (cooperación, agente urbanizador y concertación),²⁰⁸ ya sea mediante actuaciones aisladas o integradas en atención a que los afectados puedan resultar adjudicatarios de edificabilidad urbanística, se distinguen dos supuestos:

1.- **No tienen derecho** los ocupantes legales de viviendas (propietario residente o titular de un derecho real de uso con domicilio habitual) a los que se adjudiquen, en correlación a sus aportaciones, edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.²⁰⁹

2.- En el resto de los casos, corresponde al promotor de la actuación hacer efectivo el derecho de realojo.

Gastos de traslado y otros

En los supuestos de ejercicio efectivo del derecho de realojo por el afectado, los **gastos de traslado y otros accesorios** que se puedan generar se computarán como cargas de la actuación urbanística,²¹⁰ que corren a cuenta del conjunto de los propietarios de la unidad.

²⁰⁸ Artículo 159.

²⁰⁹ En la actualidad 90 metros cuadrados, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 315/2002 de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial.

²¹⁰ Artículo 147.

ACTUACIONES AISLADAS²¹¹ NO EXPROPIATORIAS A EFECTOS DEL REALOJO.

Definición

Las **actuaciones aisladas no expropiatorias** (en lo que afecta al realojo), son aquellas en las que las vivienda deben ser objeto de demolición para su nueva construcción o rehabilitación con destino a la ejecución de un inmueble y su ocupante legal debe de ser desalojado. Se trata de actuaciones de urbanización o edificación fuera de ámbitos integrados de ejecución del planeamiento y en las que no se actúa por el sistema de expropiación.

Realojo

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de que tratamos ha introducido una **gran novedad** respecto a la regulación anterior, ya que establece expresamente el derecho de realojo para los ocupantes legales de viviendas, en las mismas condiciones y con los mismos requisitos que si se tratará de una actuación urbanística expropiatoria.

Retorno

Continuando la previsión anterior, se establece el derecho de **RETORNO** de los arrendatarios de las viviendas demolidas a la nueva edificación que se ejerce frente al dueño de la misma en las condiciones fijadas en la legislación de arrendamientos urbanos,²¹² entendido como derecho de a quién le tiran una casa a volver a otra casa (vivienda).

²¹¹ Artículo 136.

²¹² Disposición Adicional 8ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que remite a las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

CONTENIDO DEL DERECHO DE REALOJO

Contenido

El derecho de realojo a que debe de hacer frente la administración actuante, el beneficiario de la expropiación o el promotor de la actuación **se concreta** en:

1. Puesta a disposición de una vivienda: el obligado a dar cumplimiento al derecho de realojo cumple con ofrecer la vivienda (no entregarla gratis), ya que se trata de un derecho que el afectado puede ejercitar o renunciar al mismo.
2. La vivienda se debe ofrecer al precio que se establezca expresamente para estos casos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco²¹³ o el Ayuntamiento actuante.
3. De superficie adecuada a sus necesidades, lo que no implica que deba ser de los mismos metros que la desalojada, sino de la superficie que necesite el afectado.
4. En el mismo régimen de tenencia con el que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual, ya sea en régimen de propiedad o alquiler.

Vivienda de protección pública de realojo. Cumplimiento de estándares

Se establece de forma expresa que **las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública** de los regulados en la Ley 2/2006.²¹⁴ Debemos recordar que la citada Ley introduce una nueva categoría de vivienda protegida, la de realojo.²¹⁵

²¹³ En la actualidad los precios de viviendas de protección oficial se contienen en la Orden de 1 de agosto de 2004 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

²¹⁴ Ver ficha de Estándares de vivienda protegida.

²¹⁵ Disposición Transitoria Séptima: “No obstante podrán acogerse al nuevo régimen de protección pública ...”.

Ubicación de la vivienda

Aún cuando no se recoja una previsión relativa a la ubicación física de la vivienda que se ofrece para el realojo -que dependerá de la disponibilidad de viviendas en cada caso concreto en el espacio que se actúa-, si se prevé que la vivienda que se ofrezca se encuentre en el ámbito de actuación cuando se construyan edificios de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Será en el proyecto de reparcelación²¹⁶ donde se señalará el edificio en el que se pueda ejercitar el derecho de realojo y se establecerá como carga real sobre el inmueble (inscripción en el Registro de la Propiedad).

²¹⁶ Artículo 42.

TRAMITACIÓN DEL REALOJO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE NO SE GESTIONEN POR EXPROPIACIÓN

Relación de ocupantes

Al elaborarse el planeamiento pormenorizado²¹⁷ (planes parciales y especiales) o el programa de actuación urbanizadora²¹⁸ se debe adjuntar una **lista o relación** de todos los ocupantes legales de viviendas y de actividades económicas en funcionamiento que por ser incompatibles con el planeamiento debe de procederse a su realojo, traslado o extinción de la actividad, a quienes se considerada parte en el expediente.

Las indemnizaciones y gastos de realojo y reinstalación de actividades tienen la consideración de **cargas de urbanización**,²¹⁹ siendo además una de las previsiones que deben de incluir los Programas de Actuación Urbanizadora.²²⁰

Mutuo acuerdo

En una primera fase se trata de llegar a un **acuerdo** entre los afectados y el promotor de la actuación, por lo que si se alcanzan acuerdos concretos de realojo, traslado o indemnización se deben incorporar al proyecto de reparcelación²²¹ y hacer constar los mismos en escritura pública.

Propuesta de convenio del promotor

En aquellos casos en los que no se llegue a un acuerdo, el promotor de la actuación redacta una **propuesta de convenio** que acompañará al proyecto de reparcelación, con el siguiente contenido mínimo:

1. Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.
2. Título jurídico de ocupación (propiedad, alquiler) y condiciones económicas (rentas, derechos de traspaso, etc) según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.

²¹⁷ Artículo 59.2.

²¹⁸ Artículo 152.

²¹⁹ Artículo 147.

²²⁰ Artículo 154.

²²¹ Artículos 42, 43 y siguientes.

3. Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.
4. En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.
5. Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

Tramitación subsiguiente hasta desalojo

Una vez presentada al Ayuntamiento la propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, se siguen los siguientes **trámites**:

1. Se emite informe técnico y se notifica al interesado que dispondrá de un plazo de un mes para presentar su **propuesta de condiciones** para el realojo, traslado o extinción de actividad.
2. En otro mes se vuelve a intentar alcanzar un **acuerdo** entre el afectado y el promotor de la urbanización y en caso afirmativo se eleva a escritura pública y se notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse las garantías de cumplimiento de los compromisos asumidos.
3. Si no hay acuerdo o el afectado no presenta su propuesta, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato **desalojo de los inmuebles afectados**. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

4. La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, **llevará a cabo el desalojo administrativo** de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes, con arreglo al procedimiento regulado en la normativa de Bienes de las Entidades Locales,²²² y que en síntesis, precisa:
- a. requerimiento al interesado para que un plazo de 10 días proceda al desalojo de la vivienda, local o inmueble.
 - b. incumplido dicho plazo, se procede al desahucio, mediante apercibimiento de lanzamiento en plazo de 5 días que se dicta por el Alcalde.
 - c. el día fijado para el lanzamiento el Ayuntamiento lo ejecuta por sus propios (sin perjuicio de la solicitud de auxilio policial o de otras instituciones en caso de ser necesario), siendo suficiente para ello la orden del Alcalde.
 - d. todos los gastos a que de lugar el lanzamiento o el deposito de bienes serán por cuenta del desahuciado (se retendrán los bienes suficientes para atender a los mismos).

²²² Título II, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (B.O.E. Nº 161) por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

F.- EQUIPARACIONES TERMINOLÓGICAS

ACLARACIONES Y EQUIVALENCIAS DE TÉRMINOS

Ámbitos de planeamiento-Áreas y Sectores

Los ámbitos de planeamiento de la legislación anterior, también denominados espaciales o territoriales,²²³ delimitaban las zonas clasificadas dentro de las distintas categorías de suelo, que han sido sustituidos en la Ley 2/2006 por las áreas y sectores:

Área: se define como el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano.²²⁴

Sector: se define como el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable.²²⁵

Polígonos y Unidades de Ejecución-Unidades de Ejecución

Los polígonos de actuación y unidades de ejecución,²²⁶ se equiparan en la Ley 2/2006 al único término de **Unidades de Ejecución**,²²⁷ que se definen como “el ámbito espacial de una actuación urbanizadora”, evitando con ello utilizar distinta terminología según la clase de suelo en la que se actúe.

Aprovechamiento tipo y medio-Edificabilidad urbanística media

La novedosa técnica en su momento del aprovechamiento tipo introducida por la Ley del Suelo de 1992 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y el aprovechamiento medio del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril -B.O.E. nº 144 y 145-) desaparecen del texto de la Ley 2/2006 al unificar los anteriores términos de aprovechamiento y edificabilidad.

²²³ Artículos 20 y 91 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, -B.O.E. Nº 221 y 222-).

²²⁴ Artículo 51.1.

²²⁵ Artículo 51.2.

²²⁶ Artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, -B.O.E. nº 144 y 145-), y a los que igualmente se refiere el artículo 5 de la Ley 5/1998, de 6 de marzo (B.O.P.V. nº 60), de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

²²⁷ Sección Quinta, del Título V.

Así, el nuevo texto recoge la denominada edificabilidad,²²⁸ distinguiendo los siguientes tipos:

1. física o bruta: la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante.
2. urbanística: edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado (se excluye la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito).
3. ponderada: es la suma correspondiente de los resultados de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso por los coeficientes de ponderación u homogeneización que se establezcan en cada caso.
4. media: el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito.

Áreas de reparto (aprovechamiento tipo)²²⁹

La Ley 2/2006, en materia de aprovechamiento y edificabilidad (en la nueva terminología) y sin duda debido a la gran dificultad que implicaría su inmediata aplicación, mantiene, transitoriamente, vigente y aplicable la normativa urbanística que regula las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo -Disp. Adicional Única, punto 2, de la Ley 3/1997, de 25 de abril (B.O.P.V. nº 79), por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística- en aquellos instrumentos de planeamiento general que la utilicen **hasta que se adapten a lo dispuesto en la nueva Ley.**²³⁰ En esta se prevé,²³¹ como medio para hacer posible la justa distribución de beneficios y cargas dentro de cada área de suelo o sector de suelo urbanizable, la prohibición de delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad

²²⁸ Artículo 35.

²²⁹ Reguladas tanto las áreas de reparto como el aprovechamiento tipo en la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997, de 25 de abril (B.O.P.V. Nº 79) por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

²³⁰ Plazo máximo de 8 años, según la Disposición Transitoria Segunda.

²³¹ Artículo 144.2.

urbanísticas media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del área o sector de que se trate.

Como complemento y ampliación de las equiparaciones terminológicas recogidas en la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 2/2006 a que nos hemos referido, resulta conveniente y adecuado a los fines del presente documento especificar y definir otros conceptos, la mayoría novedosos, que sin duda ayudaran a comprender y utilizar adecuadamente la nueva normativa.

Ordenación urbanística (estructural y pormenorizada)

La ordenación urbanística estructural y pormenorizada se definen en la Ley 2/2006 en atención a las determinaciones que deben incluir o comprender en cada caso, correspondiendo a la **ordenación estructural**²³² las líneas generales o maestras de la ordenación, como la clasificación del suelo, la calificación global, las directrices para la conservación del medio ambiente, la red dotacional de los sistemas generales, etc., y a la **ordenación pormenorizada**²³³ la red dotacional de sistemas locales, la categorización del suelo en urbano consolidado y no consolidado,²³⁴ fijación de alineaciones y rasantes, establecimiento de coeficientes de ponderación, etc.

Plan de Compatibilización del Planeamiento General²³⁵

Al objeto de dar solución al problema que se planteaba cuando resultaba necesario ordenar dos zonas limítrofes de distintos municipios, se introduce la figura del **Plan de Compatibilización del Planeamiento General** en cuanto instrumento a elaborar por acuerdo de los Ayuntamientos en los supuestos en el que el desarrollo urbano de dos zonas limítrofes de los mismos, por sus características y necesidades, precisen de la coordinación de la ordenación estructural. Si no se alcanza el acuerdo interviene el órgano competente del Territorio Histórico, y si afecta a varios Territorios Históricos el Consejo de Gobierno, en ambos emitiendo un informe vinculante.

²³² Artículos 53, 54 y 55.

²³³ Artículos 56 y 57.

²³⁴ Ver ficha correspondiente a Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

²³⁵ Artículo 63.

Plan de Sectorización²³⁶

Se definen los **Planes de Sectorización** como los instrumentos a través de los cuales se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para transformar los terrenos clasificados como suelo no urbanizable sectorizado.²³⁷

Tipos de Actuaciones²³⁸

- Aisladas:²³⁹ se consideran actuaciones aisladas las edificatorias ejecutadas en solares y en las parcelas que solo precisen para la adquisición de la condición de solar la realización de las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 195 (Proyectos de Obras Complementarias de la Urbanización) de la Ley 2/2006.
- Integradas:²⁴⁰ son las que se realizan en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado a fin de que surjan uno o varios solares, pudiendo incluirse en este tipo de actuaciones la obtención gratuita de suelo para dotaciones públicas y la financiación de su ejecución.
- De dotación:²⁴¹ en el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística sobre la preexistente se establece como carga dotacional²⁴² la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo para viales, parques y jardines, zonas públicas deportivas y de recreo, por lo que las actuaciones de dotación se dirigen precisamente al levantamiento de esta carga, permitiéndose la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente.
- De ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales:²⁴³ se definen este tipo de actuaciones como aquellas que se pueden ejecutar directamente, al no encontrarse los suelos y derechos necesarios incluidos en actuaciones integradas y obtenerse por expropiación.

²³⁶ Artículos 64, 65 y 66.

²³⁷ Ver ficha correspondiente a Suelo Urbanizable o Suelo Apto para Urbanizar Sectorizado y no Sectorizado.

²³⁸ Sección IV, del Título V de la Ley 2/2006.

²³⁹ Artículo 136.

²⁴⁰ Artículo 138.

²⁴¹ Artículo 137.

²⁴² Artículo 25.

²⁴³ Artículo 139.

Programa de Actuación Urbanizadora²⁴⁴

El Programa de Actuación Urbanizadora, importante novedad de la Ley 2/2006, es un instrumento de ejecución urbanística que tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas definidas con anterioridad en suelo urbano consolidado y urbanizable sectorizado, constituyéndose en condición indispensable para el supuesto de que se quiera efectuar la ejecución por concurso mediante Agente Urbanizador.

Agente Urbanizador²⁴⁵.

Se define como el sujeto público o privado que al resultar adjudicatario por concurso de un Programa de Actuación Urbanizadora asume a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución de una actuación integrada.

Convenios Urbanísticos²⁴⁶

Aún cuando la figura de los Convenios Urbanísticos es de sobra conocida y su uso ha experimentado un gran auge, lo cierto es que su regulación y régimen de aplicación carecían de soporte legal (recordar que han sido los Tribunales los encargados de su reconocimiento de definirlo y de fijar sus límites).

Se pueden definir como instrumentos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de actividad urbanística, pudiendo versar sobre la ordenación urbanística o sobre su ejecución, y su aprobación corresponde a los Ayuntamientos, previa apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de 20 días publicándose su contenido íntegro en el boletín oficial del correspondiente Territorio Histórico; se establece la obligación para todos los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de crear y mantener un registro y un archivo de los convenios urbanísticos, que serán de acceso libre para su consulta por cualquier persona.

²⁴⁴ Ver ficha correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

²⁴⁵ Artículo 149. Ver ficha de sistemas de actuación -sistema de agente urbanizador-.

²⁴⁶ Disposición Adicional Séptima.