Códigos electrónicos

Código de Urbanismo del País Vasco

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 1 de agosto de 2022

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (Papel): 007-14-154-X
NIPO (PDF): 007-14-124-4
NIPO (ePUB): 007-14-125-X
ISBN: 978-84-340-2123-5
Depósito Legal: M-24380-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa 10

§ 3. Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco 14

§ 4. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo 32

§ 5. Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales . . . 148

§ 6. Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa 160

§ 7. Decreto 7/2008, de 15 de enero, del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco 170

§ 8. Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo 175

§ 9. Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco 197

§ 10. Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos 206

§ 11. Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco 222

§ 12. Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco 227

§ 13. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística 316

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor . . . 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL . . . 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO . . . 4
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO . . . 9

§ 2. Ley 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa . . . 10

Preámbulo . . . 10
Artículos . . . 11
Disposiciones adicionales . . . 12
Disposiciones transitorias . . . 12
Disposiciones derogatorias . . . 12
Disposiciones finales . . . 13

§ 3. Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco . . . 14

Preámbulo . . . 14
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 16
TÍTULO II. De los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco . . . 20
CAPÍTULO I. De las Directrices de Ordenación Territorial . . . 20
CAPÍTULO II. De los Planes Territoriales Parciales . . . 24
CAPÍTULO III. De los Planes Territoriales Sectoriales . . . 26
TÍTULO III. De otras actuaciones públicas de control de la ordenación del territorio . . . 28
TÍTULO IV. De la coordinación y el asesoramiento . . . 29
Disposiciones adicionales . . . 30
Disposiciones transitorias . . . 31
Disposiciones finales . . . 31

§ 4. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo . . . 32

Preámbulo . . . 32
TÍTULO I. Disposiciones y principios generales . . . 41
CAPÍTULO I. Definición del urbanismo . . . 41
CAPÍTULO II. Principios generales del urbanismo . . . 42
TÍTULO II. Clasificación, calificación y régimen del suelo . . . 45
CAPÍTULO I. Clasificación: clases y categorías de suelo . . . 45
CAPÍTULO II. Calificación del suelo . . . 47
CAPÍTULO III. Régimen de la propiedad del suelo . . . 48
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo . . . 52
Sección primera. Suelo no urbanizable . . . 52
Sección segunda. Suelo urbanizable y urbano . . . 55
Sección tercera. La edificabilidad de los suelos . . . 56
Sección cuarta. Usos provisionales . . . 57
CAPÍTULO V. Parcelaciones y reparcelaciones . . . 58
TÍTULO III. Ordenación y planeamiento urbanístico . . . 62
CAPÍTULO I. De la ordenación urbanística y su relación con la ordenación del territorio . . . 62
CAPÍTULO II. Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística . . . 67
Sección primera. Plan general de ordenación urbana . . . 68
Sección segunda. Compatibilización del planeamiento general . . . 68
Sección tercera. Planes de sectorización . . . 69
Sección cuarta. Planeamiento de ordenación pormenorizada. Planes parciales y especiales . . . 70
Sección quinta. Restantes instrumentos de ordenación urbanística . . . 71

Subsección primera. Estudios de detalle . . . 71
Subsección segunda. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística . . . 72
CAPÍTULO III. Cuantías y estándares . . . 73
CAPÍTULO IV. Tramitación y aprobación del planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística . . . 76
Sección primera. Competencias y facultades comunes a la formación y aprobación del planeamiento urbanístico . . . 76
Sección segunda. Tramitación y aprobación de planes generales y de planes de compatibilización y sectorización . . . 78
Sección tercera. Tramitación y aprobación de planes parciales y especiales . . . 81
Sección cuarta. Tramitación y aprobación de otros instrumentos de ordenación urbanística . . . 83
Sección quinta. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento . . . 83
Sección sexta. Modificación y revisión del planeamiento . . . 84
Sección séptima. Participación ciudadana en la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento . . . 87
TÍTULO IV. Intervención administrativa en el mercado de suelo . . . 88
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo . . . 88
Sección primera. Disposiciones generales . . . 88
Sección segunda. Reservas municipales de suelo . . . 91
CAPÍTULO II. Intervención supramunicipal en el mercado de suelo . . . 92
CAPÍTULO III. Los derechos de tanteo y retracto . . . 93
CAPÍTULO IV. Derechos de superficie . . . 94
TÍTULO V. Ejecución de la ordenación urbanística . . . 95
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 95
Sección primera. Ejecución y actividad administrativa . . . 95
Sección segunda. Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución . . . 95
Sección tercera. Presupuestos de la ejecución urbanística . . . 96
Sección cuarta. Esferas y tipos de actuación . . . 96
Sección quinta. Unidades de ejecución . . . 98
Sección sexta. Cargas de urbanización . . . 99
Sección séptima. Sujetos privados de ejecución . . . 100
Sección octava. Programas de actuación urbanizadora . . . 102
CAPÍTULO II. Régimen de ejecución de programas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas . 105
Sección primera. Sistemas de actuación . . . 105
Sección segunda. Adjudicación del programa de actuación por concertación . . . 105
Sección tercera. Adjudicación de los programas de actuación mediante concurso público para selección de agente urbanizador . . . 107
Sección cuarta. Régimen de adjudicación de los programas de actuación en régimen privado . . . 109
Sección quinta. Sistemas de ejecución los programas de actuación en régimen público. Sistemas de cooperación y expropiación . . . 111
CAPÍTULO III. Ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales . . . 115
CAPÍTULO IV. Edificación de parcelas y solares . . . 116
CAPÍTULO V. Otros instrumentos de ejecución. Proyectos de urbanización y proyectos de obras complementarias . . . 118
CAPÍTULO VI. Conservación de obras y construcciones . . . 119
Sección primera. Obras de urbanización . . . 119
Sección segunda. Obras de conservación y rehabilitación en bienes inmuebles en general . . . 120
TÍTULO VI. Garantía y protección de la ordenación urbanística . . . 122
CAPÍTULO I. Principios generales . . . 122
CAPÍTULO II. Licencias urbanísticas . . . 123
CAPÍTULO III. Inspección urbanística . . . 127
CAPÍTULO IV. Disciplina urbanística . . . 128
Sección primera. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas . . . 128
Sección segunda. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística . . . 130
CAPÍTULO V. Infracciones y sanciones urbanísticas . . . 130
Sección primera. Régimen general . . . 130
Sección segunda. Infracciones y sanciones específicas en materia de ejecución de programas, parcelación, edificación, medio ambiente y patrimonios públicos de suelo . . . 135
Sección tercera. Competencia y procedimiento . . . 136
Disposiciones adicionales . . . 137
Disposiciones transitorias . . . 142
Disposiciones derogatorias . . . 146
Disposiciones finales . . . 146

§ 5. Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales . . . 148

Preámbulo . . . 148
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 152
TÍTULO II. Condiciones para el establecimiento y la ampliación de grandes establecimientos comerciales . . . 155
Disposiciones adicionales . . . 157
Disposiciones transitorias . . . 157
Disposiciones derogatorias . . . 157
Disposiciones finales . . . 158
Anexo I . . . 158
Anexo II . . . 158

§ 6. Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa . . . 160

Preámbulo . . . 160
Artículos . . . 160
Disposiciones finales . . . 160
ANEXO. REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LOS JURADOS TERRITORIALES DE EXPROPIACIÓN FORZOSA . . . 161
CAPÍTULO I. De los miembros . . . 161
Sección 1.ª Miembros del Jurado . . . 161
Sección 2.ª Miembros de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi . . . 164
CAPÍTULO II. Funcionamiento del Jurado . . . 165
Sección 1.ª Sesiones del Jurado . . . 165
Sección 2.ª Sesiones de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi . . . 168
DISPOSICIONES ADICIONALES . . . 168
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 169

§ 7. Decreto 7/2008, de 15 de enero, del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco . . . 170

Preámbulo . . . 170
Artículos . . . 170
Disposiciones adicionales . . . 173
Disposiciones derogatorias . . . 173
Disposiciones finales . . . 174

§ 8. Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo . . . 175

Preámbulo . . . 175
CAPÍTULO I. Régimen del suelo . . . 177
Sección 1.ª Suelo urbano. suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada . . . 177
Sección 2.ª Suelo no urbanizable . . . 177
CAPÍTULO II. Régimen de reparcelaciones . . . 179
CAPÍTULO III. Planes de compatibilización . . . 180
CAPÍTULO IV. Estándares urbanísticos de ordenación . . . 181
Sección 1.ª Límites a la edificabilidad urbanística . . . 181
Sección 2.ª Estándares dotacionales . . . 181
Sección 3.ª Estándar de viviendas de protección pública . . . 181
Sección 4.ª Estándar de alojamientos dotacionales . . . 182
CAPÍTULO V. Planeamiento urbanístico . . . 182
Sección 1.ª Determinaciones sobre tramitación . . . 182
Sección 2.ª Determinaciones sobre alteración del planeamiento urbanístico . . . 184
CAPÍTULO VI. Patrimonios municipales de suelo . . . 185
CAPÍTULO VII. Ejecución urbanística . . . 186
Sección 1.ª Tipos de actuaciones . . . 186
Sección 2.ª Sistemas privados de ejecución y contratación administrativa . . . 187
Sección 3.ª Sistema de expropiación forzosa . . . 187
Sección 4.ª Deber de edificación . . . 188
CAPÍTULO VIII. Licencias municipales . . . 189

CAPÍTULO IX. Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda . . . 190
Disposiciones adicionales . . . 191
Disposiciones transitorias . . . 193
Disposiciones derogatorias . . . 194
Disposiciones finales . . . 194
ANEXO AL DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO . . . 194

§ 9. Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco . . . 197

Preámbulo . . . 197
Artículos . . . 198
Disposiciones adicionales . . . 204
Disposiciones transitorias . . . 204
Disposiciones finales . . . 204
Disposiciones derogatorias . . . 204

§ 10. Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos . . . 206

Preámbulo . . . 206
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 210
CAPÍTULO II. Límites a la edificabilidad urbanística . . . 211
CAPÍTULO III. Estándares dotacionales . . . 211
CAPÍTULO IV. Estándares de vivienda de protección pública . . . 215
CAPÍTULO V. Estándar de alojamiento dotacional . . . 218
CAPÍTULO VI. Los estándares en la alteración de la ordenación urbanística . . . 219
Disposiciones adicionales . . . 220
Disposiciones transitorias . . . 221
Disposiciones derogatorias . . . 221
Disposiciones finales . . . 221

§ 11. Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco . . . 222

Preámbulo . . . 222
Artículos . . . 223
Disposiciones finales . . . 226

§ 12. Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco . . . 227

Preámbulo . . . 227
Artículos . . . 230
Disposiciones adicionales . . . 231
Disposiciones transitorias . . . 231
Disposiciones derogatorias . . . 232
Disposiciones finales . . . 232
ANEXO I. Al Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco . . . 233
CAPÍTULO I. Objeto y naturaleza . . . 233
CAPÍTULO II. Directrices de ordenación y uso del espacio . . . 233
CAPÍTULO III. Directrices recomendatorias . . . 250
ANEXO I. Identificación de la eficacia vinculante directa o indirecta para el planeamiento urbanístico de las directrices de ordenación y uso del espacio contenidas en el capítulo II de las normas de aplicación de las directrices de ordenación territorial . . . 265
ANEXO II. Ordenación del medio físico . . . 265
ANEXO III. A las normas de aplicación: Municipios que componen cada área funcional . . . 279
ANEXO IV. Cuantificación residencial . . . 280
ANEXO V. Normativa sectorial introducida de acuerdo con los informes de la administración central . . . 292
ANEXO II. Al Decreto 128/2019, de 30 de julio de aprobación definitiva de las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco . . . 296

§ 13. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística 316

Preámbulo 316
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 317
CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL 320
SECCIÓN PRIMERA 320
SECCIÓN SEGUNDA 324
CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 327
SECCIÓN PRIMERA 327
SECCIÓN SEGUNDA 331
SECCIÓN TERCERA 332
Disposiciones adicionales 333
Disposiciones derogatorias 334
Disposiciones finales 334

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 15 de julio de 2022

El objeto del «Código de Derecho Urbanístico» es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante

los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las «viviendas de protección pública» en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.
- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.
- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia «ambiental», son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.
- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan «urbanísticas» como «ambientales», y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas derogadas.

– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el «código urbanístico» propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOPV Boletín Oficial del País Vasco
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa (BOPV 10/12/1987).

2. LEY 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 3/07/1990).

Afectada por:

• SENTENCIA del Tribunal Constitucional 149/1998, de 2 de julio (BOE 30/07/1998).

Modificada por:

– LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (BOPV 31/12/2021; corrección 10/01/2022).

3. LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 20/07/2006).

Anulada parcialmente por:

• SENTENCIA del Tribunal Constitucional 94/2014, de 12 de junio (BOE 4/07/2014).

• SENTENCIA del Tribunal Constitucional 8/2018, de 25 de enero (BOE 21/02/2018).

Modificada por

• LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (BOPV 12/12/2008).
• LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de política agraria y alimentaria (BOPV 31/12/2008).
• LEY 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior (BOPV 30/04/2012; CE BOPV 28/05/2012).
• LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (BOPV 7/10/2014).
• LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (BOPV 26/06/2015).
• LEY 6/2015, de 30 de junio, de medidas adicionales de protección medioambiental para la extrac¬ción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica o «fracking» (BOPV 9/07/2015).
• LEY 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco (BOPV 5/07/2018).
• LEY 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural (BOPV 15/07/2022).

4. LEY 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales (BOPV 9/07/2019).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 13/2007, de 27 de diciembre, por la que se extinguen las Cámaras Agrarias (BOPV 9/01/2008).

– LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (BOPV 12/12/2008).

– LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de política agraria y alimentaria (BOPV 31/12/2008).
– LEY 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior (BOPV 30/04/2012; CE BOPV 28/05/2012).
– LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (BOPV 7/10/2014).
– LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (BOPV 26/06/2015).
– LEY 6/2015, de 30 de junio, de medidas adicionales de protección medioambiental para la extrac-ción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica o «fracking» (BOPV 9/07/2015).

Anulada parcialmente por:

SENTENCIA del Tribunal Constitucional 8/2018, de 25 de enero (BOE 21/02/2018)

- LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (BOPV 31/12/2021; corrección 10/01/2022).

• LEY 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural (BOPV 15/07/2022).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 9/1989, de 17 de noviembre, de valoración del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 5/12/1989).
– LEY 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (BOPV 1/08/1994).
– LEY 1/1997, de 20 de febrero, por la que se regula la consignación de cantidades en los Presupuestos municipales con destino al patrimonio municipal de suelo (BOPV 3/03/1997).
– LEY 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (BOPV 26/04/1997).
– LEY 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana (BOPV 30/03/1998).
– LEY 11/1998, de 20 de abril, de modificación de la Ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (BOPV 4/05/1998).
– LEY 20/1998, de 29 de junio, de patrimonios públicos de suelo (BOPV 15/07/1998).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

5. DECRETO 244/1988, de 20 de Septiembre, por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa (BOPV 29/09/1988)

Modificado por:

• LEY 13/2007, de 27 de diciembre, por la que se extinguen las Cámaras Agrarias (BOPV 9/01/2008).
• DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV 23/06/2008).

6. DECRETO 7/2008, de 15 de enero, del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 25/01/2008).

Modificado por:

• DECRETO 169/2011, de 19 de julio, de modificación del Decreto del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 01/08/2011).

• DECRETO 170/2014, de 29 de julio, de segunda modificación del Decreto del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 28/08/2014).

7. DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV 23/06/2008).

Modificado por:

• ORDEN de 26 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se actualiza el listado de municipios obligados a aplicar el estándar de vivienda protegida del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (BOPV 31/10/2008).

• DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV 23/07/2012).

8. DECRETO 157/2008,de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 18/09/2008).

9. DECRETO 123/2012,de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV 23/07/2012).

10. DECRETO 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 16/06/2014; CE BOPV 18/09/2014).

11. DECRETO 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 24/09/2019).

12. DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (BOPV 31/03/2020).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 415/1998, de 22 de diciembre, por el que e aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial e Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos e la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) (BOPV 18/02/1999)

Modificado por:

• DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) BOPV 12/12/2013.

– DECRETO 455/1999, de 28 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea) (BOPV 26/01/2000).

Modificado por:

• DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) BOPV 12/12/2013.

– DECRETO 262/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 28/01/2005).

Parcialmente anulado por:

• SENTENCIA de 3/09/2015, de la Sala Tercera del Tribunal Suprema, en el recurso contencioso-administrativo 750/2010 (BOPV 9/11/29015).>

• SENTENCIA de 3/09/2015, de la Sala Tercera del Tribunal Suprema, en el recurso contencioso-administrativo 237/2011 (BOPV 9/11/2015).

– DECRETO 271/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) (BOPV 11/02/2005).

Modificado por:

• DECRETO 251/2010, de 28 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la primera modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), relativa a la regulación de las construcciones agrícolas y bodegas (BOPV 7/10/2010).

• DECRETO 134/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

– DECRETO 277/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central (BOPV 16/02/2005).

Modificado por:

• DECRETO 145/2018, de 9 de octubre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, para posibilitar la construcción de la Terminal Logística Intermodal de Jundiz-Víllodas (BOPV 17/10/2018).

– DECRETO 19/2005, de 25 de enero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Llodio (BOPV 23/03/2005).

– DECRETO 86/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar (Bajo Deba) (BOPV 6/06/2005).

– DECRETO 87/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mondragón-Bergara (Alto Deba) (BOPV 6/06/2005; CE BOPV 13/07/2005).

– DECRETO 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) (BOPV 24/03/2006; CE 18/05/2006).

Modificado por:

• DECRETO 14/2009, de 27 de enero, por el que se aprueba definitivamente la 1.ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a los ámbitos de Trukutxo y Amue (BOPV 5/02/2009).

• DECRETO 132/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

– DECRETO 179/2006, de 26 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano (BOPV 7/11/2006).

Modificado por:

• DECRETO 36/2010, de 2 de febrero, por el que se aprueba definitivamente la primera modificación del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano para la creación del área industrial Montealegre en Alonsotegi (BOPV 12/02/2010).

– DECRETO 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 2/04/2007).

Modificado por:

• DECRETO 32/2016, de 1 de marzo, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral, relativa al Área de Barrikabaso, del municipio de Barrika (BOPV 22/03/2016).

– DECRETO 534/2009, de 29 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumárraga (Goierri) (BOPV 29/10/2009).

– DECRETO 239/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Igorre (BOPV 25/10/2010; CE BOPV 12/01/2012).

– DECRETO 182/2011, de 26 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Durango (BOPV 8/09/2011; CE BOPV 4/10/2011).

– DECRETO 226/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Balmaseda-Zalla (Encartaciones) (BOPV 25/11/11).

Modificado por:

• DECRETO 133/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Balmaseda-Zalla (Encartaciones), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

– DECRETO 31/2016, de 1 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina (BOPV 19/04/2016).

– DECRETO 52/2016, de 22 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mungia (BOPV 17/05/2016).

– DECRETO 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) (BOPV 12/08/2016).

Modificado por:

DECRETO 154/2020, de 22 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), relativa a las determinaciones del paisaje (BOPV 23/10/2020).

– DECRETO 64/2020, de 19 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) (BOPV 12/06/2020).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 36/2010, de 2 de febrero, por el que se aprueba definitivamente la primera modificación del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolita¬no para la creación del área industrial Montealegre en Alonsotegi (BOPV 12/02/2010).

– DECRETO 251/2010, de 28 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la primera modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), relativa a la regulación de las construcciones agrícolas y bodegas (BOPV 7/10/2010).

– DECRETO 169/2011, de 19 de julio, de modificación del Decreto del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 01/08/2011).

– DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) (BOPV 12/12/2013 CE 27/01/2014).

– DECRETO 170/2014, de 29 de julio, de segunda modificación del Decreto del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 28/08/2014).

– DECRETO 32/2016, de 1 de marzo, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral, relativa al Área de Barrikabaso, del municipio de Barrika (BOPV 22/03/2016).

– DECRETO 134/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

– DECRETO 133/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Balmaseda-Zalla (Encartaciones), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

– DECRETO 132/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV 27/09/2018).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 278/1985, de 30 de julio, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 14/09/1985).

– DECRETO 292/1986, de 25 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa (BOPV 9/01/1987).

– DECRETO 262/1990, de 2 de octubre, de funciones, composición y régimen de funcionamiento del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 2/11/1990).

– DECRETO 263/1990, de 2 de octubre por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 2/11/1990).

– DECRETO 277/1992, de 13 de octubre, por el que se modifica el Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 11/11/1992).

– DECRETO 132/1994, de 15 de marzo, sobre aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOPV 7/04/1994).

– DECRETO 288/1995, de 16 de mayo, por el que se modifica el Decreto 263/1990, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 3/07/1992).

– DECRETO 83/1996, de 16 de abril, por el que se modifica el Decreto de funciones, composición y régimen de funcionamiento del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco (BOPV 6/05/1996).

– DECRETO 133/1996, de 5 de junio, por el que se establece que a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco corresponde emitir el informe en materia de Zonas Verdes o Espacios Libres previsto en el artículo 129 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOPV 18/06/1996).

– DECRETO 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 12/02/1997; CE BOPV 4/06/1997).

– DECRETO 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrolla la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (BOPV 30/06/1997).

– DECRETO 397/1999, de 2 de noviembre, de tercera modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 15/11/1999).

– DECRETO 77/2002, de 26 de marzo, de quinta modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 8/04/2002).

– DECRETO 133/2004, de 29 de junio, de sexta modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 7/07/2004).

– DECRETO 68/2006, de 28 de marzo, por el que se establece el plazo de adaptación del planeamiento municipal a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (BOPV 5/04/2006).

– DECRETO 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial (BOPV 8/02/2016).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web del Gobierno Vasco:

UDALPLAN

http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.eus/r49-udalplan/es/aa33aWAR/interfacesJSP/index.jsp?lang=es

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

https://www.fomento.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/sistema-de-informacion-urbana/sistema-de-informacion-urbana-siu

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 233, de 10 de diciembre de 1987
«BOE» núm. 70, de 22 de marzo de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2012-3955

Se hace saber a todos los ciudadanos de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa. Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos de Euskadi, particulares y autoridades que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, 20 de noviembre de 1987.–El Lehendakari, José Antonio Ardanza Garro.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Transcurridos ocho años ya desde la promulgación del Estatuto de Autonomía del País Vasco restan aún por materializar aspectos de la institucionalización de la Comunidad Autónoma de Euskadi, uno de cuyos hitos lo constituye la creación del órgano encargado de justipreciar las expropiaciones que, en ejecución de otros diversos títulos competenciales, efectúen las distintas Administraciones. En esta línea de progresiva estructuración jurídico-política, se enmarca el objeto de la presente Ley sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa de Álava, Vizcaya y Guipúzcoa, siendo la norma habilitante de su constitución el artículo 11.1.b) del referido Estatuto de Autonomía quien determina la competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo que concierne al desarrollo legislativo y la ejecución dentro de su territorio, de la legislación básica del Estado en materia de expropiación forzosa.

El rango normativo de la disposición aconsejado por la predicable congelación de rango derivada de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, en cuanto a la regulación de la composición y funcionamiento de los que por ella denominados Jurados Provinciales de Expropiación, y en aras de la seguridad jurídica, principio que adquiere toda su dimensión y valor en la institución expropiatoria.

La presente Ley pretende, fundamentalmente, llevar a cabo una acomodación de la Ley estatal a la estructuración jurídico-política de la Comunidad Autónoma de Euskadi en ejercicio de la competencia estatutaria citada. Subyace en su espíritu una contundente y decidida pretensión de que este Órgano Administrativo que es el Jurado, actúe bajo premisas de eficacia, celeridad y equidad, dado que el objeto de su actuación incide directamente en valores tan importantes y merecedores de protección como la propiedad privada y la utilidad pública y social que define el actuar público y conforma la función social de aquélla. En tal sentido, al objeto de coadyuvar a la consecución de la plena satisfacción

de los principios enumerados, se crea la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi, que tiene como finalidad procurar, en último término una unidad de criterios de valoración, tan necesaria para una certera y equitativa actuación de los Jurados.

Artículo 1.

1. La presente Ley tiene por objeto regular la composición y régimen de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa.
2. Los Jurados Territoriales de Expropiación, como Órganos Administrativos adscritos al Gobierno Vasco, entenderán y decidirán, dentro del ámbito territorial propio, sobre los expedientes de justiprecio que se produzcan en las expropiaciones que se lleven a cabo en el ámbito geográfico de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 2.

1. Los Jurados Territoriales de Expropiación se constituirán en la capital de cada uno de los Territorios Históricos. Cada Jurado estará formado por un Presidente, que lo será el Magistrado que designe el Presidente de la Audiencia correspondiente, y los siguientes vocales:

a) Un Letrado al servicio del Departamento de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico del Gobierno Vasco.
b) Un técnico superior, funcionario o contratado, de las Administraciones Públicas correspondientes, designado por el órgano competente de la Administración expropiante y que variará en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, ajustando a dicha naturaleza la especialidad profesional con conocimientos técnicos más apropiados.
c) Un representante de la Cámara Agraria Provincial cuando la expropiación se refiera a un bien de naturaleza rústica. En los demás casos, un representante de la Cámara de la Propiedad Urbana o de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación, según la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.
d) Un Notario de libre designación por el Colegio Notarial correspondiente.

2. Actuará como Secretario de cada Jurado un Letrado al servicio del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente designado por su Consejero.

Artículo 3.

1. Para que los Jurados Territoriales de Expropiación puedan válidamente constituirse y adoptar acuerdos será preciso, en primera convocatoria la asistencia de todos sus miembros, y en segunda, la del Presidente y dos Vocales, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) o en el b) del artículo anterior, y el otro, el del apartado c) o el d) de dicho artículo.
2. Los Jurados Territoriales decidirán por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia, dirimiendo los empates el voto del Presidente.
3. Las funciones administrativas y subalternas de los Jurados estarán a cargo del personal adscrito a las Delegaciones Territoriales del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en las que se organizarán los servicios necesarios.

Artículo 4.

Los Jurados Territoriales de Expropiación, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirán ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de la expropiación en el plazo máximo de quince días. Excepcionalmente, podrá prorrogarse dicho plazo, hasta un máximo de treinta, cuando la importancia do los intereses en pugna en el expediente expropiatorio aconsejen la inspección personal sobre el terreno de los bienes o derechos expropiables, en la que necesariamente participarán los Vocales señalados en los apartados b) y c) del artículo segundo de esta Ley.

Artículo 5.

1. Las resoluciones de los Jurados Territoriales de Expropiación habrán de ser necesariamente motivadas, razonándose los criterios de valoración seguidos por los mismos en relación con lo dispuesto en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o legislación propia de la Comunidad Autónoma que lo sustituya o, en su caso, la legislación de expropiación forzosa y cualesquiera disposiciones legales que sean de aplicación.

2. Esta resolución, que se notificará a la Administración expropiante y al expropiado, ultimará la vía administrativa y contra la misma procederá el recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición.

3. La fecha del acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Artículo 6.

1. Los Jurados territoriales de Alaba, Bizkaia y Guipúzcoa, constituirán de entre sus miembros, y de acuerdo con los requisitos que se establezcan reglamentariamente, una Comisión Técnica de Valoración de Euskadi encargada de:

a) Analizar las principales cuestiones que se observen en la aplicación de los criterios legales para la valoración de los bienes y derechos objeto de expropiación.

b) Recoger las observaciones precisas para el funcionamiento de las diversas Administraciones Públicas en lo referente a la aplicación de las legislaciones que influyen y en su caso definen las valoraciones de los bienes y derechos.

c) Contrastar y formar criterios uniformes para realizar la tasación de bienes y derechos.

d) Sugerir disposiciones generales y medidas a adoptar para el mejor funcionamiento de la Administración en lo referente al apartado b) anteriormente indicado.

2. La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi elaborará anualmente un informe, que se presentará a las diversas Administraciones que hayan actuado como órganos expropiantes en el periodo a que se refiere el informe, en el que se recogerán de manera sintetizada y ordenada, los problemas, observaciones, criterios y sugerencias que constituyen las materias objeto de los trabajos de la Comisión.

3. La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi, además de los indicados en el número 1 de este artículo podrá solicitar la inclusión entre sus miembros de personas expertas en las materias relacionadas con la valoración de bienes y derechos, que serán designadas por el Gobierno, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Disposición adicional.

Los Jurados Territoriales de Expropiación regulados en la presente Ley entenderán y decidirán sobre los expedientes de justiprecio que se susciten en las expropiaciones que lleve a cabo la Administración del Estado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi cuando así se acuerde con aquella Administración.

Disposición transitoria.

Los expedientes de justiprecio que hayan tenido entrada en los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa creados al amparo del Decreto 292/1986, de 25 de noviembre y que no hayan sido aún resueltos se resolverán por los Jurados Territoriales creados por la presente Ley.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 292/1986, de 25 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.

Disposición final primera.

Reglamentariamente se regulará el funcionamiento de los Jurados y el régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas y sustituciones de los miembros de los Jurados y de la Comisión Técnica de Valoración.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 3

Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 131, de 3 de julio de 1990
«BOE» núm. 51, de 29 de febrero de 2012
Última modificación: 31 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2012-2858

Se hace saber a todos los ciudadanos de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco. Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos de Euskadi, particulares y autoridades que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, 12 de junio de 1990.–El Lehendakari, José Antonio Ardanza Garro.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

De conformidad con la estructura competencial configurada por los artículos 148.1.3.º de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 y 10.31 del Estatuto del Autonomía para el País Vasco, así como por la Ley 27/1983, de 25 de noviembre de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, corresponde íntegramente a la Comunidad Autónoma del País Vasco la capacidad legislativa en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II

Dentro del concepto de Ordenación del Territorio se integran el conjunto de actuaciones diseñables y realizables en orden a conseguir la más racional utilización del suelo y de sus recursos, incluida la definición de las relaciones que han de establecerse entre las distintas instancias cuya actividad ha de incidir sobre los espacios territoriales.

A través de la política de Ordenación del Territorio se ha de perseguir, de manera inmediata, la definición de los usos aceptables o potenciables en función de cada tipo de suelo, y a través de tal definición, la consecución de las infraestructuras precisas, el acceso de la población a los equipamientos sanitarios, docentes, administrativos, comerciales etc., la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Los objetivos íntimos de la política de Ordenación del Territorio, a los que habrán de dirigirse las actuaciones anteriormente definidas, no son otros que el desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones y la mejora de la calidad de vida, con eliminación de las grandes diferencias existentes entre los diferentes sectores de población.

La competencia de Ordenación del Territorio ha de comprender, consecuentemente, el conjunto de facultades precisas para determinar la ubicación de los diversos usos sobre el territorio, definición que ha de estar fundamentada sobre la base de un criterio coordinador tanto desde la óptica de las políticas sectoriales incidentes sobre el espacio físico, como, desde la consideración competencial de los distintos Entes de naturaleza territorial.

III

La Comunidad Autónoma del País Vasco precisa, de manera inaplazable, la conformación de un marco jurídico propio que establezca las líneas maestras de que ha de ser la organización administrativa de Euskadi en materia de Ordenación del Territorio.

Y ello en base a un doble orden de razones. En primer lugar, para paliar los efectos que ha producido el incontrolado crecimiento urbano e industrial soportado por la Comunidad Autónoma del País Vasco fundamentalmente durante la segunda mitad del presente siglo, efectos que han conducido a una importante degradación del nivel de vida de la población ubicada en su territorio. Y en segundo lugar porque el desarrollo del Estatuto de Autonomía para el País Vasco ha posibilitado la circunstancia de que una gran parte de las competencias atinentes a materias con incidencia sobre el territorio, hayan quedado residenciadas en el seno de la Comunidad Autónoma, y dentro de la misma, según el modelo distributivo establecido en la Ley 27/1983, de Territorios Históricos, originando una compleja situación de coincidencia competencial sobre un mismo territorio, de diversas instancias capacitadas territorial o sectorialmente.

IV

A las motivaciones y objetivos descritos responde la presente Ley, cuya aprobación no es sino la base habilitante para la formulación escalonada de una serie de instrumentos ordenadores que habrán de desarrollar, a partir del modelo elegido, la concreta configuración del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En este sentido, se ha buscado deliberadamente desde la propia Ley una sencillez sustancial en la configuración de los diversos instrumentos de ordenación territorial que se prevén en la misma objeto de promover la operatividad de dichos instrumentos, evitando caer en los defectos en que incurrían, como la experiencia ha demostrado, las figuras ordenadoras –Plan Nacional de Ordenación y Planes Directores Territoriales– previstas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976.

V

Los instrumentos perfilados en la Ley con la finalidad de ordenar el Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco son los siguientes:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.
b) Los Planes Territoriales Parciales.
c) Los Planes Territoriales Sectoriales.

Las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco han de constituir el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territoriales y urbanos. La Ley introduce la previsión de su desarrollo a través de los Planes Territoriales Parciales, que habrán de formularse para aquellos ámbitos concretos que, por razón de sus características y situación, requieran una ordenación más detallada, correspondiendo al Gobierno Vasco la apreciación de la concurrencia de tales factores.

En consecuencia, el ámbito objeto de los Planes Territoriales Parciales se definirá en base a parámetros que no obligatoriamente habrán de coincidir con las divisiones administrativas. Debiendo tomarse en consideración las diversas circunstancias incidentes sobre un espacio físico determinado.

Bajo la denominación de Planes Territoriales Sectoriales se regulan los distintos instrumentos de ordenación sectorial con incidencia territorial elaborados por los Departamentos del Gobierno Vasco y por los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en la configuración de los cuales, así como en la de los planes y proyectos que corresponda

promover en PI territorio de la Comunidad Autónoma a la Administración del Estado y a las entidades y organismos de ella dependientes, deberá prevalecer el carácter integrador y prevalerte de la ordenación territorial y el respeto a las Directrices de Ordenación Territorial.

El desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial requeridos en esta Ley se dispone sea realizado, en los términos que la misma establece, a través de las figuras de planeamiento general y especial previstas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976, figuras que habrán de ajustarse a los instrumentos territoriales.

VI

Se regulan con especial detalle en la presente Ley los aspectos relativos a la participación de las diversas instancias afectadas en la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, por un lado, y a la eficacia vinculante de dichas instrumentos sobre el planeamiento de desarrollo, por otro, prevaleciendo en todo caso los principios de eficacia y coordinación administrativa.

El articulado de la Ley resulta meditadamente reiterativo en urden a garantizar la salvaguarda de los intereses correspondientes a los distintos Entes –territorial y sectorialmente afectados–, en el procedimiento de elaboración de los instrumentos territoriales, pues no en vano la operatividad de los mismos, e incluso de la propia Ley, radica en la inmediata fuerza vinculante que su aprobación definitiva les ha de otorgar, debiendo hacerse valer «ex ante» la totalidad de los intereses concurrentes sobre el espacio físico objeto de regulación.

VII

Asimismo, se establecen una serie de medidas de intervención y control en materia de ordenación del territorio cuya finalidad es la de garantizar la virtualidad y eficacia de los instrumentos territoriales previstos en la Ley, en orden a la consecución de los objetivos perseguidos por la misma y a los que se ha hecho referencia en el apartado segundo de la presente Exposición de Motivos.

VIII

Finalmente el último título se refiere a los órganos interinstitucionales de la ordenación del territorio de Euskadi de un lado, se afirma el importante papel que corresponderá desarrollar a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco como organismo del que forman parte representantes de todas las Administraciones Públicas, y que posibilitará la imprescindible cooperación y coordinación de todas ellas para el cumplimiento efectivo en esta materia de los principios constitucionales derivados del complejo Estado de las Autonomías. De otro lado, la creación del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco supone la correcta interrelación funcional y administrativa en la formación y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que la presente Ley crea.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.

Es objeto de la presente Ley de definición y regulación de los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco, así como el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las acciones con incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes Administraciones Públicas en ejercicio de sus respectivas competencias.

Artículo 2.

1. La ordenación territorial del País Vasco se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.
b) Planes Territoriales Parciales.
c) Planes Territoriales Sectoriales.

2. Los instrumentos de ordenación territorial a que se refiere el apartado anterior serán desarrollados, cuando sea preciso, a través de las figuras de planeamiento general y especial previstas en la legislación sobre régimen del suelo, que habrán de ajustarse a las determinaciones contenidas en aquéllos, en los términos que establece la presente Ley.

Artículo 3.

1. El Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, u, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de los Departamentos interesados, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y audiencia de las Diputaciones Forales y Ayuntamientos afectados por plazo de un mes, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los Planes de Ordenación previstos en la legislación sobre régimen del suelo y de las Directrices de Ordenación Territorial y Planes Territoriales Parciales y Sectoriales regulados en la presente, a fin de proceder a la formación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial.

Asimismo, se podrá acordar la suspensión del planeamiento señalado en el párrafo anterior a fin de proceder a la declaración de proyectos de interés público superior, de conformidad con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos siguientes, con la finalidad de introducir en dicha planificación las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social medioambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en garantía de su ejecución.

2. Las Diputaciones Forales podrán solicitar del Gobierno Vasco la adopción del acuerdo al que hace referencia el número anterior, con idénticos fines respecto de los instrumentos de ordenación del territorio de su competencia.

3. El acuerdo del Gobierno Vasco precisará el ámbito territorial concreto, las normas y las determinaciones a los que afecta la suspensión, y se ajustará en cuanto a la forma, plazos y efectos a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976 o sus concordantes en normas legales que recojan las disposiciones vigentes sobre suelo y ordenación urbana.

4. En el plazo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de suspensión al que se refieren los apartados anteriores, el Gobierno Vasco dictará las Normas Subsidiarias correspondientes, que serán de aplicación en el territorio afectado en tanto no se apruebe el plan o instrumento de ordenación para cuya elaboración se dictó aquel acuerdo.

5. Si en el plazo de seis meses señalado en el apartado anterior, el Gobierno no aprobara el avance de las Normas Subsidiarias correspondientes, quedará automáticamente restablecida la vigencia del plan objeto de suspensión.

Artículo 3 bis. *Declaración de proyectos de interés público superior.*

1. Corresponde al Gobierno Vasco, a propuesta del departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco, la aprobación de los proyectos de interés público superior. La declaración de interés público superior se justificará en el procedimiento de aprobación de los proyectos por el interés general concurrente en la consecución de los fines de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

2. Los proyectos de interés público superior deberán ser promovidos por la iniciativa pública, comprendiendo en ella las entidades, sean de naturaleza pública o privada, integradas en el sector público.

3. La declaración de interés público superior, dado el excepcional interés general que conlleva, habilita para la integración del proyecto en el planeamiento y para su desarrollo y ejecución, y, en consecuencia:

a) Comprenderá todas las obras correspondientes a la ejecución del proyecto objeto de la declaración.

b) Implicará la modificación directa de los planes de ordenación del territorio cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes, integrando en su contenido la infraestructura objeto de la declaración.

c) Sin perjuicio de sus efectos directos, como contenido de la ordenación territorial, sus determinaciones vincularán directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados, al que deberán incorporar las infraestructuras así declaradas.

4. Los proyectos de interés público superior podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo, con excepción del suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 3 ter. *Otros efectos.*

1. La aprobación de los proyectos de interés público superior comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura previstas en los planes de ordenación urbanística o en la planificación sectorial, en su caso, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

2. La aprobación de los proyectos de interés público superior determinará la sujeción de sus promotoras o promotores y de las personas propietarias de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística, siempre que definan sus determinaciones con la precisión equivalente, al menos, al planeamiento urbanístico preciso en cada caso.

3. Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución de los proyectos de interés público superior se tramitarán por los procedimientos de urgencia que prevea la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia y, en concreto, la realización de los trámites ambientales exigibles.

4. La ejecución de los proyectos de interés público superior se comprenderá en la excepción de los actos de control preventivo municipal establecida en la disposición adicional quinta de la presente ley.

5. Las obras y actividades derivadas de la ejecución de los proyectos de interés público superior estarán sometidas a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental regulados en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Artículo 3 quater. *Determinaciones y documentación.*

1. Los proyectos de interés público superior contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

b) Identificación de la Administración o entidad pública promotora del proyecto.

c) Justificación de su interés público superior, utilidad pública e interés social.

d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, en todos sus aspectos; comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas como jurídicas.

e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.

f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuestas de mitigación o corrección.

g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de estos que hayan de modificarse.

h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.

i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.

j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.

2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos de interés público superior en función de su naturaleza y características.

3. Los proyectos de interés público superior se estructurarán en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Planos a escala adecuada. El plano de la localización de las obras vendrá georreferenciado.

c) Proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

Artículo 3 quinquies. *Elaboración y aprobación.*

1. Los proyectos de interés público superior serán tramitados por el departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco.

2. La elaboración y aprobación de los proyectos de interés público superior seguirá los siguientes pasos:

a) Presentación de la solicitud de declaración por la entidad del sector público promotora para su tramitación y aprobación ante el departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco, acompañada de la documentación especificada en el artículo anterior y de la que, en su caso, se establezca reglamentariamente.

b) Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad del departamento competente en materia de medio ambiente.

c) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo de dos meses. Previamente a abrir el período de información pública, debe estar publicado el expediente y la documentación anexa del proyecto de interés público superior en el portal de transparencia del Gobierno Vasco.

d) Valoración de las alegaciones e informes recibidos por el departamento competente en materia de medio ambiente, introduciendo, en su caso, las rectificaciones estimadas procedentes.

e) Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que será vinculante en relación con su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio, estudio paisajístico de los terrenos y de su entorno y adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor que resulten afectados, e identificación de las determinaciones de estos que hayan de modificarse.

f) Declaración del interés público superior del proyecto y aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno Vasco.

g) Publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

3. El acuerdo de aprobación, entre otros extremos, expresará:

a) El objeto del proyecto de interés público superior, el alcance de la declaración de interés público superior, las condiciones para su desarrollo y las obligaciones que deberá asumir la entidad pública promotora.

b) La entidad del sector público encargada de la ejecución del proyecto.

c) Acuerdo de redacción de la modificación del planeamiento territorial precisado de adaptación como consecuencia de la aprobación del proyecto de interés público superior.

d) El plazo para la modificación del planeamiento urbanístico precisado de adaptación.

Artículo 3 sexies. *Concesión, revisión, modificación y caducidad.*

1. El departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco deberá realizar el seguimiento del desarrollo de las obras de ejecución del proyecto de interés público superior y evacuar, a su finalización, informe sobre la adecuación de lo ejecutado a lo establecido en dicho proyecto. Dicho informe será publicado en el portal de transparencia del Gobierno Vasco.

2. Los proyectos de interés público superior podrán ejecutarse a través de concesión, de conformidad con la legislación de contratación del sector público.

3. La revisión y modificación de los proyectos de interés público superior se ajustarán al procedimiento establecido para su aprobación; no obstante, para las modificaciones, el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.

Artículo 3 septies. *Caducidad.*

1. Darán lugar a la caducidad de la declaración de los proyectos de interés público superior los siguientes supuestos:

a) El transcurso de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia justificada de causa mayor, durante más de dos años.
b) La imposibilidad sobrevenida e imprevisible de cumplir las previsiones contenidas en el proyecto.
c) La modificación sustancial de las condiciones que motivaron la ejecución del proyecto.

La caducidad se declarará por decreto del Consejo del Gobierno Vasco, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse según las normas que sean de aplicación.

2. Una vez producida la caducidad del proyecto:

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto.
b) La entidad del sector público responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución.
c) Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

TÍTULO II

De los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco

CAPÍTULO I

De las Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 4.

Las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco constituirán el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación regulados en la presente Ley, así como de los planes de ordenación previstos en la Legislación sobre régimen del suelo, al que en todo caso habrán de acomodarse los planes, programas y acciones con incidencia en el territorio que puedan desarrollar las diferentes Administraciones Públicas de carácter autonómico, foral o local, en el ejercicio de sus respectivas competencias.

Artículo 5.

Son funciones de las Directrices de Ordenación Territorial:

a) Formular con carácter global e interrelacionado y de acuerdo con la política y/o planes económicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el conjunto de criterios y normas que orientes y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes públicos y privados que operen en dicho territorio a fin de garantizar el necesario equilibrio territorial de interés general para Euskadi y la creación de las condiciones adecuadas para atraer la actividad económica a los espacios territoriales idóneos.
b) Construir un marco de referencia en cuanto a la ordenación y al uso de los espacios y del territorio para la formulación y ejecución de las políticas sectoriales de las distintas Administraciones Públicas que hayan de actuar sobre el territorio de la Comunidad Autónoma así como para la actividad urbanística de las Diputaciones Forales y

Ayuntamientos, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilización de todas ellas.

c) Prever las acciones territoriales que requieran la acción conjunta con el estado u otras Comunidades Autónomas ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

Artículo 6.

Las Directrices de Ordenación Territorial, como instrumento de ordenación conjunta de la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se ajustarán a las funciones señaladas en el artículo anterior y contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Un análisis detallado del territorio del País Vasco, que incluirá una definición precisa de los problemas existentes y una valoración de las diferentes posibilidades de tratamiento de los mismos.

2. El señalamiento de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de las diferentes Administraciones Públicas a fin de hacer frente a los problemas detectados.

3. La delimitación y definición precisa de las áreas o zonas que deban ser objeto de especial protección con el fin de preservar sus valores ecológicos culturales o económicos y asegurar, en su caso, la explotación racional de los recursos naturales existentes en las mismas, de acuerdo con la legislación específica en cada caso aplicable.

4. La definición de los suelos que por su idoneidad actual u potencial para la explotación agraria hayan de ser objeto de protección o ampliación de manera que se garantice la adecuada proporción entre éstos y los del futuro desarrollo urbano.

5. La definición de las áreas o zonas que deban ser objeto de una ordenación pormenorizada a través de Planes Territoriales Parciales en razón de su situación y estado actuales y de sus características peculiares, así como de los criterios específicos a los que habrá de ajustarse dicha ordenación.

6. La definición de las áreas más idónea para servir de asentamiento a las grandes infraestructuras y· equipamientos de los que depende la vertebración del territorio, así como a las relacionadas con la solución de los diferentes problemas ambientales.

7. Cuantificación de la necesidad de viviendas, especialmente de las de protección oficial, en las diferentes áreas u zonas del territorio y establecimiento de los criterios de localización de las mismas y de los parámetros a tener en cuenta por los instrumentos de ordenación urbanística a efectos de asegurar la disponibilidad del suelo necesario para dicho fin.

8. Evaluación de los déficit de equipamiento en las diferentes áreas del territorio.

9. Estimación global de las necesidades de rehabilitación del patrimonio inmobiliario e histórico artístico de igual naturaleza en las distintas áreas o zonas del territorio.

10. El establecimiento de los sistemas de información recíproca entre las distintas Administraciones y organismos públicos capaces de facilitar a unas otros los datos necesarios para la correcta elaboración de sus planes y programas sectoriales y asegurar su coherencia con el marco territorial de referencia que las Directrices establecen.

11. El señalamiento de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación o modificación de las propias Directrices a fin de garantizar la permanente adaptación de éstas a la evolución de las circunstancias y a la situación real del territorio que dicha evolución vaya perfilando.

Artículo 7.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial estarán integradas por los documentos siguientes:

1. Memoria.
2. Documentación gráfica, que conste de planos de información y ordenación.
3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.

2. Las Directrices de Ordenación Territorial podrán contener también otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.

Artículo 8.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán en todo caso carácter vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares.

2. La eficacia vinculante de las Directrices tendrá carácter directo cuando estas se expresen en normas concretas de aplicación general cuyo objetivo sea disciplinar y encauzar el desarrollo de procesos que, por su propia naturaleza afectan al conjunto del territorio vasco.

3. La eficacia vinculaste de las Directrices será indirecta cuando éstas vayan específicamente dirigidas a las distintas Administraciones Publicas competentes en materia de planeamiento territorial urbanístico y deban ser desarrolladas a través de las figuras e instrumentos que contemplan la legislación sobre régimen del suelo y la presente Ley.

4. La vinculación de las Directrices podrá expresarse a través de:

a) La imposición de criterios de ordenación y uso del espacio.

b) La exclusión de aquellos criterios que se consideren incompatibles con el análisis y valoraciones que las propias Directrices incorporan.

c) La definición de alternativas entre varios criterios considerados admisibles.

d) La simple recomendación de las líneas de actuación. Cuando la Administración competente se apartase de ésta, vendrá obligada a justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos que en cada caso informan la recomendación de que se trata.

A los efectos de los apartados anteriores las Directrices expresarán de forma clara y sin equívocos el sentido concreto en el que habrán de operar todas y cada una de sus determinaciones.

Artículo 9.

1. Los Planes Generales y Especiales y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento habrán de ajustarse a las Directrices en los términos establecidos en los artículos anteriores.

2. A estos efectos las Directrices establecerán los plazos dentro de los cuales deberán adaptarse a las mismas los Planes y Normas preexistentes a que hace referencia el apartado anterior.

Las propuestas de adaptación de dichos Planes y Normas se tramitarán por el procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976 o sus concordantes en normas legales que recojan las disposiciones vigentes sobre suelo y ordenación urbana. Estas deberán ser sometidas, antes de su aprobación definitiva por la autoridad competente al efecto, a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El informe de la Comisión tendrá carácter vinculante siempre que exista disconformidad con las Directrices de los Planes o Normas de que se trate que en tal caso habrán de ser corregidos en la forma que el informe indique antes de su aprobación definitiva.

3. En el supuesto de que los Planes y Normas no sean adaptados formalmente a las Directrices dentro del plazo establecido en estas o sean aprobados definitivamente sin atenerse a los términos del informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio cuando este sea vinculante, el Gobierno Vasco a propuesta del Consejero de Urbanismo, vivienda y medio Ambiente, podrá hacer uso de la facultad que le concede el artículo 3 de la presente Ley.

4. En cualquier caso, las determinaciones de las Directrices que sean de aplicación directa en los términos previstos en el artículo 8.2 de la presente ley o que impongan o excluyan criterios concretos de ordenación, localización uso o diseño prevalecerán desde el mismo momento de su publicación sobre las determinaciones de los Planes y Normas municipales se haya o no realizado la adaptación formal de estos al contenido de aquellas.

Artículo 10.

La formulación y aprobación de las Directrices se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Corresponde al Gobierno Vasco decidir acerca de la oportunidad de formular las Directrices de Ordenación Territorial o su reforma.

El acuerdo del Gobierno Vasco por el que se disponga la iniciación del procedimiento de elaboración de las Directrices será motivado señalando las causas que lo justifiquen y precisara igualmente el plazo dentro del cual el Departamento de Urbanismo vivienda y Medio Ambiente habrá de preparar el correspondiente Avance.

El acuerdo habrá de ser publicado en el «Boletín Oficial del País Vasco» y en al menos dos periódicos de la mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

El acuerdo en cuestión se notificará además a los Ayuntamientos a través de la Asociaciones de Municipios a las Diputaciones Forales y al Delegado de Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. La dirección y preparación del Avance de Directrices corresponde al Departamento de Urbanismo Vivienda y Medio Ambiente.

Los Departamentos del Gobierno Vasco con competencias de proyección territorial formularan la, previsiones y determinaciones que les correspondan respecto de los contenidos sectoriales de las Directrices descritos en el artículo seis a efectos de su integración efectiva en el avance. Dicha formulación hará en el plazo de tres meses a contar desde su petición por el Departamento director del procedimiento.

Con la misma finalidad, se solicitará de la Administración del Estado y del las Diputaciones Forales la comunicación necesaria sobre sus propias previsiones en las materias de su competencia que habrán de materializar en igual plazo que el expresado en el párrafo anterior.

3. En cualquier caso para la elaboración del Avance de Directrices, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente recabará de (os demás Departamentos del Gobierno Vasco, de los Órganos Forales de los Territorios Históricos y, en su caso, de los Ayuntamientos a través de las Asociaciones de Municipios, cuantos datos e informaciones sean necesarios para la más correcta redacción de dicho documento.

La contestación a la solicitud anterior deberá evacuarse por el órgano o entidad pública correspondiente en el plazo de 2 meses a partir del momento en que le sea solicitada.

No obstante los órganos y entidades públicas mencionados podrán igualmente hacer llegar al Departamento de Urbanismo Vivienda y Medio Ambiente cuantas informaciones y sugerencia estimen convenientes a los mismo fines.

4. El Avance de Directrices será sometido a informe del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

5. El Avance de las Directrices se remitirá con los informes evacuados a las Administraciones citadas en los apartados anteriores y a las entidades públicas y privadas que se estimen interesadas, para que en la plazo de 3 meses aporten cuantas observaciones propuestas y alternativas estimen oportunas.

6. Analizadas las observaciones y sugerencias formuladas, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente realizará las modificaciones que procedieren, o, en su caso redactará un nuevo texto que se someterá a informe del consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a la vista de los cuales, aprobará inicialmente, si procede, las Directrices.

7. El acuerdo de aprobación inicial de las Directrices será publicado en el «Boletín Oficial del País Vasco», y asimismo en el «Boletín Oficial del Estado» y en, al menos dos Periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, y el texto integro de las misma, será remitido a la Delegación del Gobierno en l Comunidad Autónoma, a las Diputaciones Forales y a los Ayuntamientos a través de las Asociaciones de Municipios.

Desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el «Boletín Oficial del País Vasco» quedará abierto un plazo de audiencia de dos meses, dentro del cual las distintas Administraciones y Entidades Públicas y Privadas podrán exponer cuantas observaciones y sugerencias estimen convenientes, quedando expuesta la documentación de las Directrices en el lugar que al efecto se señale en cada uno de los Territorios Históricos.

8. Concluido el plazo a que hace referencia el número anterior y a la vista del resultado del trámite de audiencia, se realizarán, en su caso, las modificaciones que procedieren, tras lo cual el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, previo informe del Consejo

Asesor de Política Territorial y de la Comisión de Ordenación del Territorio, procederá a otorgar la aprobación provisional de las Directrices, que elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

9. La aprobación definitiva revestirá la forma de Decreto y será publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco», juntamente con las normas para aplicación de las determinaciones de las Directrices. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva de las Directrices será publicado en el «Boletín Oficial del Estado» y en, al menos, dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

10. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio que no supongan revisión general o sustancial de tal instrumento tendrá lugar mediante el procedimiento que al efecto establezca el Gobierno Vasco.

Dicho procedimiento deberá, en todo caso, conservar los trámites establecidos para la aprobación inicial y definitiva pudiéndose reducir los plazos previsto para los mismo.

11. Cada dos años el Gobierno elaborará una Memoria en la que se analice la situación y aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio.

CAPÍTULO II

De los Planes Territoriales Parciales

Artículo 11.

Los Planes Territoriales Parciales desarrollaran las Directrices de Ordenación Territorial en las arreas, o zonas supramunicipales que estas delimiten, concretando para cada una de ellas los criterios específicos de ordenación que las Directrices establezcan.

Artículo 12.

1. Los Planes Territoriales Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir del análisis del estado actual del territorio de la situación socioeconómica y de sus posibilidades de evolución.

b) Señalamiento de los espacios aptos para servir de soporte a las grandes infraestructuras según sus características.

c) Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área o zona objeto del Plan.

d) Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atenerse la ordenación urbanística.

e) Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.

f) Cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse en todo caso con destino a alguna de las siguientes finalidades:

– Construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada, o cualesquiera otras que en el futuro pudieran ser limitadas en su precio final mediante regulación específica.

– Promoción pública de suelo industrial al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.

g) Criterios, normas y principios necesarios para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las Directrices.

2. La formulación de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior se realizará, en todo caso, respetando el ámbito competencial garantizado a las Entidades Locales.

3. Los Planes Territoriales Parciales concretarán sus determinaciones en los siguientes documentos:

a) Estudios y planos de información.

b) Memoria explicativa del Plan.
c) Estudio Económico-Financiero.
d) Programa de ejecución, desglosado en etapas de cuatro años.
e) Planes y normas de ordenación.

4. Los Planes Territoriales Parciales podrán contener también otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.

Artículo 13.

La formulación y aprobación de los Planes Territoriales Parciales se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. La iniciativa para su formulación corresponderá indistintamente el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco y a las Diputaciones Forales, salvo que el Plan afecte a Municipios de diferentes Territorios Históricos en cuyo caso la iniciativa será ejercitada siempre por el citado Departamento, de oficio o a instancia de las Diputaciones Forales.

Los Municipios comprendidos en las áreas o zonas delimitadas a estos efectos por las Directrices de Ordenación Territorial podrán, mediante acuerdo motivado, instar el ejercicio de dicha iniciativa. Cuando tal acuerdo lo sea de al menos dos tercios de los municipios afrentados que representen corno mínimo la mitad de la población, tendrá carácter vinculante para las Administraciones competentes.

2. La Administración, autonómica o foral, que adopte la iniciativa recabará de la otra la información general que considere necesaria para la redacción del Plan, así como la específica que se refiera a sus previsiones y programas de actuación relativos a la zona afectada.

Asimismo recabarán de los Municipios afectados la información que consideren necesaria a los mismos efectos.

La información relativa a las previsiones y programas de actuación e inversiones de la Administración del Estado será solicitada a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma a través en todo caso del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

3. El órgano que adopte la iniciativa para la formulación del Plan será competente para conducir el procedimiento y para aprobar aquél inicial y provisionalmente.

4. Antes de proceder a la aprobación inicial se Elaborará un Avance, que será remitido a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a los efectos de que en el plazo de dos meses puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.

5. La propuesta de acuerdo de aprobación inicial del Plan será preceptivamente informada por la Comisión de Ordenación del Territorio.

6. El Plan inicialmente aprobado será sometido a un período de información pública por plazo de dos meses, contado a partir de la publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del País Vasco». Asimismo el acuerdo habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado», en el «Boletín Oficial del Territorio Histórico» correspondiente y en, al menos dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

7. Simultáneamente al periodo de información pública se dará audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones y sugerencias al Plan, que les será remitido a estos efectos.

8. A la vista del resultado de los trámites precedentes se adoptará el acuerdo de aprobación provisional del que se dará traslado, junto con el expediente, a la Comisión de Ordenación del Territorio para su preceptivo informe.

9. Evacuado éste, la Comisión remitirá el expediente con su informe al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, que elevará la correspondiente –propuesta al Gobierno Vasco para la aprobación definitiva del Plan.

10. La aprobación mediante Decreto del Gobierno Vasco se publicará en el «Boletín Oficial del País Vasco» –juntamente con las Normas de Ordenación. Asimismo será publicada en el «Boletín Oficial del Estado», en el «Boletín Oficial del Territorio Histórico»

correspondiente y en, al menos, dos periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

Artículo 14.

Las modificaciones de los Planes Territoriales Parciales se atendrán a lo dispuesto en el artículo 10 apartado 10 de esta Ley.

Artículo 15.

1. Los Planes Territoriales Parciales vincularán en sus propios términos a los Planes urbanísticos regulados en la Ley del Suelo.
2. Cuando los Planes Territoriales Parciales incidan sobre planes urbanísticos ya existentes, el acuerdo de aprobación definitiva de aquéllos precisará los puntos concretos en los que éstos quedan modificados desde ese mismo momento, sin perjuicio de que los Ayuntamientos afectados puedan incoar los procedimientos precisos para incorporar dichas determinaciones.

CAPÍTULO III

De los Planes Territoriales Sectoriales

Artículo 16.

1. Los planes con incidencia territorial que elaboren los Departamentos del Gobierno Vasco tendrán el carácter de Planes Territoriales Sectoriales y se formularán cuando el Gobierno Vasco lo determine.
2. El mismo carácter tendrán, a los efectos de esta Ley, los planes con incidencia territorial que elaboren y aprueben los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

Artículo 17.

1. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes Territoriales Sectoriales en el marco territorial definido por las Directrices de Ordenación y de los Planes Territoriales Parciales que, en su caso, los desarrollen, los órganos de la Administración, autonómica o foral, competentes para su elaboración por razón de la materia consultarán previamente con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre las distintas alternativas soluciones posibilidades de la ordenación territorial vigente ofrezca para la localización de las obras, actividades o servicios que constituyan el objeto de la planificación sectorial.
2. La alternativa que en cada caso se elija habrá de justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente.
3. Excepcionalmente, cuando no sea posible enmarcar en la ordenación territorial vigente ninguna de las alternativas y soluciones analizadas por el órgano competente para la elaboración del Plan Sectorial y el contenido de este sea de excepcional interés público, dicho órgano podrá proponer al Gobierno Vasco la introducción de las rectificaciones que resulten imprescindibles en los instrumentos de ordenación territorial.

El Gobierno Vasco, oído el parecer de la Comisión de Ordenación del Territorio y de las Administraciones afectadas, adoptará en cada caso la resolución que proceda.

4. Los planes urbanísticos regulados en la legislación sobre régimen del suelo, habrán de ajustarse a las rectificaciones introducidas en los instrumentos de ordenación territorial, en los plazos establecidos en los mismos, conforme al procedimiento señalado en el artículo 9 de la presente Ley.
5. Las contradicciones de los Planes Territoriales Sectoriales con las Directrices de Ordenación Territorial y, en su caso, con los Planes Territoriales Parciales, serán causa de nulidad de la parte o partes del Plan Sectorial que las contengan.

Artículo 18.

1. Los Planes Territoriales Sectoriales que se formulen por los diferentes Departamentos del Gobierno Vasco habrán de ser preceptivamente informados por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y por la Comisión de Ordenación del Territorio y se elevarán al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva juntamente con dichas informes, a propuesta conjunta del titular del Departamento interesado y el titular del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, revestirá la forma de Decreto y se publicará en el «Boletín Oficial del País Vasco».

Artículo 19.

En el supuesto contemplado en el número 3 del artículo 17 la aprobación definitiva de los Planes Territoriales Sectoriales elaborados por los distintos Departamentos del Gobierno Vasco quedará supeditada a la aprobación por éste de las rectificaciones pertinentes de los instrumentos de ordenación territorial y carecerá de eficacia hasta ese momento.

Si concurrieran razones de urgencia, que corresponderá apreciar al Gobierno Vasco, éste podrá acordar que en la tramitación de las rectificaciones de los instrumentos de ordenación territorial se prescinda de la formulación del correspondiente Avance y se proceda directamente a la aprobación inicial, reduciéndose a la mitad los plazos de información pública y audiencia a que se refieren los artículos 10 y 13 de la presente Ley.

Artículo 20.

1. Los Planes Territoriales Sectoriales que se formulen por los Órganos Forales de los Territorios Históricos en ejercicio de sus propias competencias se someterán, con carácter previo a su Aprobación definitiva por dichos Órganos, al informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. En el supuesto contemplado en el número 3 del artículo 17 no podrá iniciarse válidamente actividad alguna de ejecución de estos Planes hasta tanto el Gobierno Vasco apruebe definitivamente las rectificaciones que sea preciso introducir en los instrumentos de ordenación territorial con los que aquellos sean incompatibles.

En estos casos podrá ser también de aplicación In dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior.

Artículo 21.

Lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ley será de aplicación asimismo a los planes y proyectos que corresponda promover a la Administración del Estado y a las entidades y organismos de ella dependientes en ejercicio de sus propias competencias.

En el supuesto de que el Gobierno Vasco acuerde la rectificación de los instrumentos de ordenación territorial, esta se llevará a cabo por el procedimiento de urgencia previsto en el párrafo segundo del artículo 19.

Declarado insconstitucional y nulo, en cuanto se remite al párrafo segundo del art. 17.3, por Sentencia del TC 149/1998, de 2 de julio. Ref. BOE-T-1998-18267.

Artículo 22.

Los Planes Territoriales Sectoriales y los planes y proyectos a que se refiere el artículo anterior que por su naturaleza trasciendan el ámbito o interés estrictamente municipal y se encuentren correctamente insertados en el marco territorial definido por las Directrices de Ordenación y Planes Territoriales Parciales que, en su caso, los desarrollen, vincularán con sus determinaciones a los planes urbanísticos regulados por la Legislación sobre régimen de suelo con los efectos establecidos en el artículo 15.2.

Artículo 23.

El Gobierno Vasco podrá suscribir conciertos con las distintas Administraciones Públicas en orden a la elaboración conjunta de Planes Territoriales o Sectoriales.

Los conciertos que, al efecto, se suscriban precisarán la forma y los términos de la cooperación entre las diversas Administraciones y establecerán las fórmulas precisas para asegurar la compatibilidad de esos planes con los instrumentos de ordenación territorial y urbana en los términos establecidos por la presente Ley.

TÍTULO III

De otras actuaciones públicas de control de la ordenación del territorio

Artículo 24.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informará preceptivamente, en el plazo máximo de tres meses con carácter previo a su aprobación definitiva, los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Planes Especiales y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento regulados por la Legislación sobre Régimen del Suelo a fin de comprobar la adecuación de los mismos a los instrumentos de Ordenación del Territorio previstos en la presente Ley.

El informe de la Comisión será vinculante cuando, aprecie la existencia de contradicción o disconformidad entre los Planes y Normas objeto del informe y los referidos instrumentos.

Artículo 25.

1. Los conflictos que pudieran plantearse e causa de la eventual contradicción con las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio regulados por la presente Ley o en los planes urbanísticos previstos en la legislación sobre régimen del suelo de los proyectos de obras, actividades o servicios promovidos por la Administración del Estado o por los Organismos y Entidades de Derecho Público de ella dependientes, se resolverán con arreglo a lo establecido en el artículo 180 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Una vez autorizado el proyecto, el Gobierno Vasco, previa valoración de sus repercusiones en el territorio, ordenará la formulación de las modificaciones precisas en los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos afectados.

> Téngase en cuenta que se declara la constitucionalidad de este precepto interpretado en el sentido del fj 5, por sentencia del TC 149/1998. Ref. BOE-T-1998-18267.

Artículo 26.

1. Corresponde al Gobierno Vasco:

a) Aprobar definitivamente los instrumentos de ordenación del territorio a que esta Ley se refiere, sin perjuicio de la competencia de los Órganos Forales respecto de sus Planes Territoriales Sectoriales.

b) Adoptar el acuerdo a que hace referencia el artículo 3 de la presente Ley y aprobar, en su caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento que proceda elaborar de acuerdo con el mismo.

c) Autorizar, en casos excepcionales y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, densidades de hasta 100 viviendas por hectárea. En todo caso, dicha previsión deberá contemplarse en los instrumentos de ordenación urbana correspondientes.

d) Elevar, cuando las circunstancias lo aconsejen, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refiere la disposición final tercera de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976, o sus concordantes en normas legales que recojan las disposiciones

vigentes sobre suelo y ordenación urbana, establecer otras reservas y previsiones, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y, en su caso, del titular de este Departamento y el titular del Departamento competente por razón de la materia.

e) Decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos a que se refiere el artículo 180.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el caso de disconformidad con los planes de Ordenación Urbana o de Ordenación del Territorio regulados en la presente Ley, cuando hayan sido promovidos por órganos o entidades de derecho público dependientes de las Instituciones Comunes o de los Territorios Históricos del País Vasco.

f) Acordar la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por la aplicación de la expropiación forzosa a polígonos o unidades de actuación completos, sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos o para la realización de actuaciones aisladas en el suelo urbano.

2. Corresponde al Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente elevar al Consejo de Gobierno las correspondientes propuestas en los supuestos enunciados en el número anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18.

Artículo 27.

Será pública la acción para exigir el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y en los instrumentos de ordenación del territorio en ella regulados.

TÍTULO IV

De la coordinación y el asesoramiento

Artículo 28.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano consultivo y de coordinación de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con las competencias y funciones que se atribuyen en esta Ley, las que pueda asignarle cualquier otra disposición legal y las que reglamentariamente se determinen.

Artículo 29.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco estará presidida por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y formarán parte representantes de todas las Administraciones Públicas en la forma que reglamentariamente se establezca. La Secretaria Administrativa de esta Comisión estará adscrita a la Dirección competente, por razón de la materia, del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Artículo 30.

El Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco es el órgano de participación adscrito a: Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente que garantiza la necesaria coordinación de la política territorial del Gobierno Vasco y la implicación social en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma. Estará compuesto por un representante de cada Departamento del Gobierno Vasco y otros tantos miembros, de entre aquellos ciudadanos que por su profesión o representación en la problemática relacionada con la ordenación del territorio sean considerados idóneos.

Serán nombrados por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente a propuesta de los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio, respectivamente.

Las funciones, composición y régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

Artículo 31.

Las Administraciones Públicas cuyas competencias hayan de incidir en la ordenación del territorio, ajustarán sus relaciones reciprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto entre ellas.

Disposición adicional primera.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo tercero de esta Ley, los Planes Territoriales Sectoriales se formularán y prepararán por los órganos competentes con arreglo al procedimiento establecido en la Legislación sectorial que sea aplicable, y en su defecto por la establecida en la presente Ley para los Planes Territoriales parciales.

Disposición adicional segunda.

(Anulada)

Disposición adicional tercera.

Se autoriza al Gobierno Vasco para la ejecución de aquellos proyectos de obras que, desviándose de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o en los planes urbanísticos, tengan por finalidad prevenir o remediar situaciones de desastres naturales o de emergencia, sin perjuicio de su comunicación a los Ayuntamientos afectados.

Disposición adicional cuarta.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda n. 1 y 3 de la Ley 2/1989, de 30 de mayo, Reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, la aprobación del Plan General de Carreteras del País Vasco conllevará la adaptación de los Planes Territoriales Parciales y Señoriales así como de los instrumentos de planificación urbanística de los municipios o áreas urbanísticas afectadas cuando sean incompatibles con la ejecución de los proyectos en desarrollo del Plan. La aprobación de los citados proyectos facultará, en todo caso, para la inmediata ejecución de las obras previstas en los mismos.

Disposición adicional quinta.

Las obras públicas de marcado carácter territorial, previstas en los Planes Territoriales Sectoriales, y que así sean catalogadas por la Comisión de Ordenación del Territorio en el procedimiento de elaboración del Plan, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

No obstante la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de aprobación de los mismos.

Disposición adicional sexta.

Para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 6.7, 6.8 y 12.1 apartado f) de la presente Ley, los Ayuntamientos delimitarán las áreas o sectores de suelo urbano, urbanizable programado o apto para urbanizar en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en los que deban cumplirse las previsiones que establezcan las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Parciales, en materia de vivienda sometida a cualesquiera regímenes de Protección Oficial y de Suelo Industrial de promoción pública, para lo que clasificarán y calificarán el suelo que resulte necesario.

La obtención de los terrenos destinados en el Planeamiento a la finalidad prevista en el aparrado anterior, se realizará a través del sistema de actuación que la Administración Urbanística considere en cada caso más idóneo, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición transitoria primera.

En tanto no estén aprobadas definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial, las Administraciones Públicas competentes podrán elaborar y tramitar Planes Territoriales Sectoriales siempre que dichos Planes no contradigan los objetivos de la presente Ley, así como los objetivos contenidos en las Directrices de Ordenación Territorial cuando estas hubieran sido aprobadas con carácter inicial.

Disposición transitoria segunda.

Además de las atribuciones establecidas en el artículo 26 de la presente Ley, corresponde al Gobierno Vasco aprobar la delimitación de polígonos de actuación, el cuadro de precios máximos y mínimos y declarar la urgencia de las actuaciones que se desarrollen al amparo de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo, en los supuestos que la misma sea de aplicación de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976.

Disposición transitoria tercera.

Hasta tanto se regulen reglamentariamente las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la presente Ley, continuará siéndole de aplicación el Decreto 278/1985, de 30 de julio.

Disposición transitoria cuarta.

En tanto no estén aprobadas definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Parciales, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco podrá cuantificar la necesidad de viviendas de protección oficial o limitadas en su precio final, a los efectos de lo establecido en la disposición adicional sexta.

Disposición final primera.

En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presentare Ley, el Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, aprobará el Reglamento de funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del Consejo Asesor de la Política Territorial del Gobierno Vasco.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final tercera.

Queda suprimida en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco la figura de los Planes Directores Territoriales de Coordinación previstos en el artículo 6 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Disposición final cuarta.

Quedan sin efecto en el ámbito del País Vasco las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo que se establece en la presente Ley.

Disposición final quinta.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 4

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 138, de 20 de julio de 2006
«BOE» núm. 266, de 4 de noviembre de 2011
Última modificación: 15 de julio de 2022
Referencia: BOE-A-2011-17400

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Desde la asunción de la competencia plena en materia de ordenación territorial y urbanística, tras su constitución, a través del artículo 10.31 de nuestro Estatuto de Autonomía, el Gobierno Vasco ha venido formulando y ejecutando una política propia en materia urbanística, sobre la base y con arreglo a la legislación general sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Ello era posible tanto por las características del sistema de ordenación urbanística establecido por ésta, basado en una muy amplia remisión a los instrumentos de planeamiento y de ejecución de éste, como por la ausencia en el marco legal estatal de disposiciones sustantivas de ordenación limitadoras o dificultadoras de las opciones y soluciones específicas demandadas por la realidad propia del País Vasco. En este sentido, es de destacar el importante papel desempeñado por la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Las consecuencias directas e inmediatas de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, derivadas de las declaraciones de inconstitucionalidad efectuadas por ella, y en particular la nueva composición del ordenamiento estatal de referencia, en la que destaca la recobrada vigencia con carácter meramente supletorio de parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, fueron oportuna e inmediatamente abordadas en esta Comunidad Autónoma mediante la elaboración, tramitación y aprobación de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, y la Ley 11/1998, de 20 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En este estado de cosas, la promulgación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, ha dispuesto un nuevo marco general que, si formalmente está amparado en el artículo 149.1.1 de la Constitución, contiene una regulación que responde más bien a la pretensión, como expresa su artículo primero, de predeterminar «el contenido básico del derecho de propiedad del suelo», lo que repercute en

una delimitación de los campos competenciales estatal y autonómico de perfiles no siempre nítidos y, en consecuencia, discutibles.

Ello no obstante, la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, emitida con ocasión del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por diferentes comunidades autónomas contra dicha ley, ha venido a clarificar la articulación de los títulos competenciales del Estado y de las comunidades autónomas en materia de urbanismo. Desde este punto de vista, esta ley pretende agotar el marco autonómico deducido de la jurisprudencia constitucional emanada de dicha sentencia, muy especialmente en la consideración de la ordenación urbanística y del desarrollo previo de sus instrumentos como condición del ejercicio de los derechos y las facultades urbanísticas de los propietarios del suelo.

En consecuencia con la jurisprudencia constitucional, el texto de la ley, en aras de la configuración de modelos urbanos sostenibles, recupera con plenitud la categoría de suelo no urbanizable por inadecuación de su desarrollo al modelo urbano definido por la ordenación urbanística. En aplicación de esta misma doctrina, que reconoce la competencia autonómica plena en la configuración de cuáles sean condiciones de desarrollo de las previsiones de la ordenación urbanística en suelo clasificado como urbanizable, se configura el régimen del suelo urbanizable sectorizado como aquel suelo urbanizable previamente delimitado y que incorpore las previsiones del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

No se puede dejar de mencionar, por otra parte, la Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2002, que concluye con la anulación parcial del artículo 1 de la Ley 11/1998, de 20 de abril, al prever la exigencia de la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento en el suelo urbano consolidado, aun cuando dicha cesión versara con carácter exclusivo sobre el incremento y, por lo tanto, la plusvalía urbanística experimentada por el propietario. Así mismo, esta ley define, por mandato de dicha jurisprudencia constitucional, las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado a los efectos de corregir el confuso panorama provocado por esta sentencia.

En cualquier caso, esta situación define un escenario que hace necesaria, oportuna y aconsejable la disposición de un texto legal propio, que responda a la realidad y los problemas de la ordenación territorial y social urbanística vasca y posibilite las respuestas instrumentales adecuadas para satisfacer los objetivos de vertebración territorial, ordenación urbana y cohesión social que los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución definen como principios rectores en esta materia.

En consecuencia, el presente texto legal se encuadra dentro de las siguientes coordenadas:

1. Desarrollo pleno de la competencia legislativa propia, con ocupación de la totalidad del espacio que le corresponde conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y teniendo en cuenta la regulación contenida en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuanto marco extraurbanístico de referencia.

Por ello, esta ley sólo aborda cuestiones propias de la competencia autonómica, pero todas ellas con pretensión de establecer un ordenamiento completo. De ahí que, en los inevitables puntos de contacto con materias propias de la legislación estatal, contenga únicamente disposiciones secundarias y en algunos casos accesorias, cual sucede significativamente en punto, entre otros, a la materia de registros, a la aplicación urbanística de determinadas figuras del derecho civil y a la expropiación forzosa, dando por supuesta, además, la regulación general del régimen jurídico de ésta y el procedimiento administrativo común.

2. Establecimiento de un conjunto articulado de instrumentos y técnicas de ordenación urbanística en orden a servir básicamente a los entes municipales como herramienta, por una parte, que consolide el funcionamiento correcto de la práctica urbanística municipal, y, por otra parte, que dote a los mismos de un marco de seguridad jurídica estable e integrado a los efectos, entre otros, de atajar las prácticas urbanísticas problemáticas y disconformes con el interés general detectadas por las administraciones públicas a lo largo de estos años.

II

Desde una visión sosegada de la situación del urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, al margen de la dispersión normativa anteriormente apuntada, tenemos que destacar problemas, algunos con carácter urgente, que no se pueden pasar por alto a la hora de establecer un sistema urbanístico armónico con la situación socioeconómica de nuestro país y las estrategias y políticas públicas establecidas al efecto.

1. En materia de política de vivienda:

Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida.

Sin embargo, y a pesar de ser actualmente la comunidad autónoma con más cuota de mercado de vivienda protegida de todo el Estado (30% en el promedio entre los años 2002-2005), la oferta de vivienda se torna claramente insuficiente en volumen para satisfacer la demanda de vivienda protegida registrada en la Comunidad Autónoma. Por otra parte, dicha oferta se obtiene de forma desequilibrada, toda vez que la obligación legal de reserva de suelos para estos usos se circunscribe actualmente sólo a determinados municipios, mientras los suelos óptimos para la acogida de este tipo de desarrollos se sitúan en otros municipios próximos y funcionalmente vinculados pero no obligados a reservar.

A partir de estas consideraciones, la ley dispone un nuevo marco que pasa tanto por una extensión general de la obligación de los municipios de reservar suelo para este uso residencial de carácter protegido, o por el establecimiento con carácter novedoso de figuras equipamentales de alojamientos de uso temporal, como por extender el régimen jurídico de la vivienda protegida hacia otras figuras municipales de viviendas protegidas, configurando así un marco jurídico de protección pública frente al tradicional marco exclusivo de protección oficial. Ello contribuye a configurar también un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida.

2. En materia de política de medio ambiente:

Una vez aprobado el Programa Marco Ambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en él se señalan una serie de estrategias encaminadas a abordar problemáticas diversas. En concreto, en relación con la materia urbanística conviene resaltar los siguientes puntos:

1) La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.

2) La ley muestra también una especial atención en relación con la correcta preservación y uso racional del suelo no urbanizable. Prueba de ello es la recuperación de la categoría del suelo no urbanizable, así clasificado por la inconveniencia de su desarrollo, el régimen jurídico restrictivo en materia de reconstrucción de caseríos en dichos suelos así clasificados, y la protección de los denominados núcleos rurales, cuyo suelo se mantiene en la categoría del suelo no urbanizable y cuyos crecimientos se restringen, con el objeto de preservarlos en su carácter histórico y económico, agrario y pecuario. Así mismo, se

establecen mayores limitaciones jurídicas para la instalación de viviendas ligadas a explotaciones hortícolas y ganaderas en suelo no urbanizable.

3. En materia de políticas de fomento para implantación de actividades y usos lucrativos protegidos por la ley:

Las administraciones públicas, especialmente ante el estrepitoso fracaso de la estrategia de liberalización del suelo y el espectacular incremento que ha supuesto en sus precios, han visto comprometida muy seriamente la posibilidad económica de obtener suelo a precios asequibles para realizar políticas de fomento en la implantación de determinados usos lucrativos de interés general, tanto para viviendas sometidas a algún régimen de protección como para el fomento de la primera implantación de actividades económicas de nueva creación amparadas por programas públicos de fomento. En estos momentos las administraciones públicas o sus sociedades de desarrollo se ven obligadas a competir con los agentes privados a los precios del suelo marcados por el libre mercado en el ejercicio de competencias sectoriales de fomento.

Sólo rompiendo radicalmente con las fórmulas heredadas desde el pasado, combatiendo los capitales especulativos y favoreciendo las inversiones productivas puede intentarse atender las necesidades de nuestra sociedad en la demanda de suelo dentro de un marco de desarrollo sostenible. Se hace necesario reconocer que el papel oligopólico reconocido a la propiedad del suelo en el urbanismo, junto con el papel de inhibición desempeñado por las administraciones públicas, son dos factores que requieren así mismo de una urgente revisión.

Hasta el momento, la legislación ha separado, a efectos de su gestión urbanística, los usos lucrativos de los usos públicos y dotacionales en los desarrollos urbanos. De esta forma, la obtención de todos los usos lucrativos correspondía en exclusiva al propietario de los suelos originales, y la administración pública se limitaba a percibir del propietario, libres de cargas, al margen del porcentaje correspondiente a su participación en el ámbito de actuación, los terrenos de uso dotacional y las obras de urbanización con destino ambos al uso de la colectividad, por entender que el interés público se concretaba con carácter exclusivo en dichos suelos.

Ello no obstante, desde la introducción en los planes urbanísticos de una reserva obligatoria de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial en determinados municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se ha venido constatando que el interés público excede de la exclusiva obtención de los suelos de uso no lucrativo, concretándose también dicho interés en la obtención de determinados suelos para la implantación de usos de carácter lucrativo y al servicio del interés general. En este caso hablamos de suelos para la realización de políticas de fomento en materia de vivienda protegida. Esta consideración determina que sobre cualquier desarrollo urbanístico exista entonces una legitimación concurrente entre los intereses privados y los públicos.

A todo ello hay que añadir que el agotamiento del suelo y la colmatación de los modelos urbanos en los principales núcleos de población de nuestro país hacen imprescindible que las administraciones públicas –actuando estas como garantes del desarrollo económico sostenible y sostenido de un determinado municipio, comarca o territorio– se impliquen activamente en la obtención, mantenimiento y desarrollo urbanístico de dichos suelos.

Plenamente consciente de esta situación, y siguiendo el modelo urbanístico de tradición anglosajona, la ley establece la posibilidad para las administraciones públicas de obtener y preservar la titularidad dominical de dichos suelos calificados para la implantación de usos declarados protegidos por esta ley. Dicha obtención se articula a través de la consideración dotacional, y por tanto de cesión gratuita a favor de la Administración, del derecho superficiante de los suelos y parcelas destinados a la implantación de vivienda protegida así calificados por la ordenación urbanística, sometiendo estos suelos a un régimen jurídico diferenciado en función de la especificidad de su destino. Así mismo, con este mismo fin, se habilita la mayor participación pública en los procesos de reparcelación sobre la base de su configuración forzosa e impuesta, por tanto, a los propietarios de suelo.

4. En materia de políticas de rehabilitación y regeneración urbana:

En línea con las diferentes políticas y programas del Gobierno Vasco en esta materia, que reclaman una atención específica para estas zonas necesitadas de especial de apoyo y de medidas de discriminación positiva, la ley incorpora una serie de instrumentos de gestión urbanística para posibilitar la acción eficaz de las administraciones públicas.

De esta forma, al apoyo financiero se le suma la dotación a las administraciones públicas de instrumentos para obtener más eficacia en la gestión de estas intervenciones urbanísticas. Entre ellos destaca la habilitación a las administraciones públicas de un derecho preferencial de tanteo para la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre determinados barrios o zonas con objeto de fomentar su rehabilitación o reforma urbana, así como la flexibilidad en el uso de la tradicional figura de la delimitación autónoma de unidades de ejecución en suelo urbano.

III

Los objetivos que esta ley se propone alcanzar, además de los ya comentados, son esquemáticamente los siguientes:

1. Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas, especialmente a través de la iniciativa municipal. El urbanismo se configura como una función pública municipal al servicio del interés general, y no como la «forma de adquisición privada de las plusvalías urbanísticas». Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las administraciones públicas para el control de la ordenación y de la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de programas de actuación urbanizadora y programas de edificación previstos en la ley.

2. Interdicción de las prácticas especulativas de carácter inmobiliario a través de las siguientes disposiciones:

a) Flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística. Se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada, con independencia del documento en que se encuentren, a los efectos de optimizar la gestión de dichos documentos de planificación urbanística. Por otra parte, se amplía la competencia de los ayuntamientos, evitando en muchos casos reenvíos a las diputaciones forales y el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos.

b) Efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos. La ordenación urbanística se conceptúa como la organización del espacio, como ha venido siendo tradicional, a la que se añade la organización también de los tiempos y plazos de ejecución de sus determinaciones. El cumplimiento de dichos plazos de ejecución –tanto de la urbanización como de la edificación– se configura como componente del interés público al que queda sometida toda la ordenación urbanística. Así, el monopolio del interés privado cede ante el interés público de desarrollo de la ordenación en forma y plazo, de manera que se permite el acceso, por ministerio de la ley, de la Administración y de terceros privados para la sustitución del propietario en el caso de incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas en materia de urbanización, edificación y rehabilitación. En consecuencia, la Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas.

3. Aseguramiento de los derechos constitucionales del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada, a su desarrollo personal y a la calidad del medio urbano y natural en el que se desenvuelve.

4. Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las administraciones públicas en el mercado del suelo e inmobiliario. Así, se recupera la regulación de los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana y para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

La figura de los patrimonios públicos de suelo, ya presentes en nuestra legislación urbanística a través de la Ley 20/1998, de 29 de junio, se consolida al mismo tiempo que adquiere una relevancia especial como soporte económico del sistema de obtención de los suelos para usos lucrativos de interés general.

5. Orientación del urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible aplicado a los modelos urbanos a través de su relación con el medio ambiente y la preservación del patrimonio histórico, artístico y cultural de los pueblos y ciudades.

6. Garantía del derecho a la participación ciudadana a través de la figura de los programas de participación ciudadana obligatorios en los planes de ordenación estructural y del Consejo Asesor del Planeamiento obligatorio en determinados municipios. Ello se suma al derecho a la información urbanística a través del aseguramiento de la integridad y de la coherencia del planeamiento urbanístico municipal respecto a los instrumentos de ordenación territorial y sectorial.

IV

La ley se estructura en seis títulos, siguiendo el esquema legislativo ya tradicional.

El título I aborda las definiciones básicas en materia de urbanismo y los principios ordenadores de toda su regulación, que pretenden ser al mismo tiempo criterios de su interpretación. El orden de situación de los respectivos títulos obedece a la lógica de su interpretación, y no tanto al orden tradicional establecido por otras legislaciones en la materia.

Establece el título I de la norma los principios generales de la ley, entre los que obviamente se encuentra el de subordinación al interés público de toda la actuación administrativa y particular en materia de urbanismo, lo que implicará el pleno control de su existencia en sede judicial mediante la acción pública también reconocida, la garantía de sostenibilidad ambiental de toda la acción de transformación y utilización del suelo, y la garantía de la participación ciudadana.

Igualmente se establece en dicho título la relevancia y centralidad, precisamente también a dichos efectos de garantizar el derecho de información de los ciudadanos sobre el planeamiento urbanístico municipal. A pesar del reconocimiento de la importancia y la prevalencia del planeamiento territorial, en ningún caso puede permitir convertir al urbanismo en una suerte de planeamiento territorial sectorial, como algunas tendencias actuales pretenden. Sólo el urbanismo, bien que en la forma coordinada con la ordenación territorial prevista en esta ley, puede vincular el suelo a los distintos destinos y usos. La confianza de los administrados en el planeamiento municipal debe ser reforzada con la garantía de la responsabilidad patrimonial derivada de la información suministrada por las administraciones públicas en los términos establecidos en el título I.

V

Regula el título II la clasificación, la calificación y el régimen del suelo en el marco legal existente, con el fin de otorgar seguridad jurídica a la situación que ha generado la actual legislación básica del Estado, que, desde el título competencial de la garantía igualitaria del estatuto de la propiedad urbana, ha impuesto sobre la competencia urbanística exclusiva de las comunidades autónomas una clasificación del suelo en tres categorías: urbano, urbanizable y no urbanizable.

Aunque dicha clasificación resulta un instrumento absolutamente ineficaz de intervención pública en los mercados de suelo, su integración legal en el ordenamiento autonómico clarificará las actuales lagunas, que han generado una gran incertidumbre jurisprudencial en relación con los derechos y deberes de los propietarios del suelo, especialmente en lo referente a la consolidación del suelo por la urbanización.

Obviamente, ya no será la clasificación por sí sola, sino la calificación y la programación del suelo, mediante su sometimiento a actuaciones integradas o aisladas, el principal instrumento que determinará la secuencia de transformación urbanística del mismo. Se garantiza así, además, la real concurrencia de la capacidad inversora que se precisa para cumplir los mandatos del planificador y la participación de la comunidad en las plusvalías que dicha transformación produzca.

Ahora bien, en ningún caso la atención de las necesidades de suelo y vivienda que precisa nuestra Comunidad podrán realizarse a costa de la colonización del territorio que, por las razones que establece esta ley, debe quedar fuera del proceso de urbanización. Dicho suelo, clasificado como no urbanizable, destinado fundamentalmente a garantizar la

sostenibilidad ambiental de nuestra sociedad, sólo podrá ser destinado a fines residenciales relacionados y vinculados con las necesidades agropecuarias y a la recuperación de las construcciones históricas de nuestro país. Todo uso indebido de dicho territorio es combatido en la ley con el fin de recuperar los valores propios del mismo. A este fin coadyuva la regulación de las parcelaciones que se realiza en esta ley.

Finalmente, se regulan en este título II las reparcelaciones, que, incluso de forma forzosa, se revelan como un instrumento indispensable ya no sólo para garantizar la igualdad en la participación de los beneficios y las cargas producidas por la urbanización del suelo, sino para que la Administración obtenga los suelos donde materializar los aprovechamientos que habrán de permitir la ejecución de las nuevas viviendas o construcciones de carácter protegido antes citadas.

VI

El título III se hace eco de la necesidad de dotar al planeamiento general de mecanismos tales como la diferenciación entre la ordenación estructural y la pormenorizada, la agilización de los trámites de aprobación de los instrumentos urbanísticos y la simplificación de la documentación precisa, todo ello con el fin de que las determinaciones y tramitaciones urbanísticas no sean obstáculo a las necesidades sociales que esta ley pretende atender.

La regulación de esta ley de las cuantías y estándares prefigura el marco y la apuesta del legislador por un determinado modelo urbanístico, prosiguiendo la preocupación del legislador de 1976. Con el objeto de garantizar modelos urbanos armónicos, equilibrados y sostenibles se imponen los oportunos estándares urbanísticos en suelo tanto urbano como urbanizable, para garantizar la calidad y suficiencia de las diversas dotaciones y equipamientos que precisa una vida ciudadana de calidad. Entre ellos conviene destacar algunos desconocidos en la práctica actual. El primero tendente a garantizar la intensidad en la utilización del suelo para fines urbanísticos, a través de unas edificabilidades mínimas impuestas con carácter general así como de la obligación de ocupación mínima en planta de la edificación respecto a la superficie del ámbito a ocupar, ambas previsiones directamente relacionadas con el desarrollo sostenible. Por otra parte, se fomenta la presencia de arbolado en nuestras ciudades, ante la falta de previsión al respecto en el urbanismo que actualmente se conoce en nuestra Comunidad, al mismo tiempo que se establece un mínimo obligatorio de reserva para equipamiento privado y la posibilidad municipal de creación de la dotación residencial protegida, todo ello en garantía de una vida ciudadana más amable y equilibrada.

En esta misma línea, queda expresamente prohibida la segregación espacial de la ciudad mediante la concentración, por transferencias, de los porcentajes de reserva obligatoria de suelos para fines al servicio del interés general, que se limita de manera importante.

A todo ello se añade la extensión de la obligación de reserva de determinados porcentajes del uso residencial para fines de vivienda protegida, ya conocida en nuestra Comunidad, a otros municipios, a la que se le suma la obligación adicional de reservar suelo con destino a la figura novedosa de los alojamientos dotacionales. De esta manera se garantiza la regulación de los mercados del suelo y la vivienda ante la ineficacia e insolidaridad social del marco desregulador adoptado en otros ámbitos.

Este título extiende muy significativamente la autonomía municipal en la gestión de los planes e instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, conviene resaltar, además de la versatilidad que otorga la separación de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, el otorgamiento a los ayuntamientos, bajo los controles supramunicipales lógicos, de la competencia de aprobación definitiva de la ordenación urbanística estructural y, en mayor medida, de la pormenorizada.

Finalmente debe resaltarse que la regulación de este título pretende impedir que las alteraciones de la ordenación urbanística, bien por modificación puntual, bien por revisión, desfiguren la calidad urbana mediante decrementos de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada en detrimento de la calidad de vida de sus ciudadanos.

VII

Título fundamental de la ley es el IV, destinado a regular la intervención administrativa en el mercado del suelo y especialmente los patrimonios públicos del suelo. Aunque tradicionalmente regulados en nuestro ordenamiento jurídico, dichos patrimonios realmente no han sido capaces de atender a las necesidades de vivienda y suelos públicos de nuestra Comunidad, e incluso se han destinado sus fondos a fines que no aparecen como preferentes entre los que determinaron su constitución. La ley, consciente de esta situación, realiza un esfuerzo en hacer operativas sus previsiones posibilitando la adquisición de suelos a precios limitados de repercusión, según los usos a que se destinen, y explotando las posibilidades otorgadas por el derecho de superficie como fórmula intermedia.

La ley establece, junto a los instrumentos conocidos de las reservas en suelo urbanizable no delimitado y no urbanizable no sometido a régimen de protección y los derechos de tanteo y retracto, diversos mecanismos, como la limitación de su enajenación, que habrá de ser operativa por vía de concurso necesariamente y, de forma voluntaria, en régimen de uso y disfrute temporal, a través del mecanismo citado del derecho de superficie. Así mismo, se recupera la posibilidad, desaparecida de la legislación vasca, de delimitación de determinadas áreas de suelo urbano del municipio para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre sus construcciones y edificaciones en zonas urbanas sometidas a procesos de rehabilitación y regeneración y sobre terrenos de desarrollo futuro para la constitución de los patrimonios públicos.

Finalmente, se ha extendido este régimen de intervención para, además de la tradicional obtención de suelo con destino a vivienda protegida, la obtención de suelo agrícola o forestal de especial protección con la finalidad de facilitar su preservación y gestión en manos públicas.

VIII

Confirma el título V la desaparición de la noción decimonónica de la gestión urbanística. La responsabilidad de la ejecución del planeamiento pasa a ser exclusivamente pública, si bien se garantiza la participación privada, en régimen de concertación directa con la Administración o bien de libre concurrencia, mediante la figura del agente urbanizador y, en su caso, del agente edificador.

Desarrolla también este título, en el marco de la regulación de las figuras de ejecución urbanística, el instrumento, que en la ley adquiere cierto carácter de centralidad, de la programación de la actuación urbanizadora. Ello implica la colocación del urbanismo en nuestra Comunidad en parámetros similares a los europeos, mediante la implantación de la programación. Junto a otros instrumentos normativos conocidos en nuestro acervo urbanístico, los programas de actuación, cuya efectividad ha quedado demostrada en la aplicación de diversas normas autonómicas anteriores a la vasca, los programas de actuación urbanizadora se implantan para garantizar, con respeto al estatuto de la propiedad en todo caso, el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración y la orientación de la misma a los fines del interés general.

De esta manera se reforzará la capacidad municipal para garantizar el cumplimiento de los diferentes deberes y cesiones urbanísticos en sustitución de la concepción de las obras de urbanización como una mera carga para la propiedad del suelo. Mediante este mecanismo, la Administración centrará como objetivo de su actividad la obtención de una ciudad y una infraestructura pública de urbanización de calidad, abandonando su tradicional función tuitiva de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios del suelo a urbanizar.

Función básica del urbanizador habrá de ser la producción de solares y, en su caso, su edificación. Para ello habrá de ser retribuido por quien se beneficia de ello, esto es, la propiedad del suelo que no se constituya en dicho agente y que desee participar en la actividad de transformación urbanística del suelo. La propiedad que desee retirarse de este proceso obtendrá el correspondiente justiprecio, y la que participe, en compensación, obtendrá los correspondientes solares, edificaciones o compensaciones en metálico. Así mismo, la incorporación de esta figura permite arbitrar nuevas maneras de relación entre la

Administración y la propiedad privada del suelo, especialmente en materia de obtención de los solares que se destinarán, por su calificación, a los usos protegidos por esta ley.

Así mismo, a través de la figura de los programas se fomenta la participación de la iniciativa privada empresarial y profesional como instrumento indispensable para llevar a efecto el interés público en el que se concreta la ejecución temporal de las previsiones de la ordenación urbanística.

En todo caso, la ejecución de la ordenación podrá tener los siguientes modos:

– Mediante actuaciones aisladas tendentes a edificar una sola parcela urbana concreta con un nivel de urbanización suficiente para atender los usos y la edificabilidad urbanística previstos en la ordenación urbanística.

– Mediante actuaciones de dotación tendentes a completar, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística, las cesiones de dotaciones necesarias para garantizar el anterior equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística.

– Mediante actuaciones integradas destinadas a producir uno o más solares mediante la previa o simultánea implantación de los correspondientes servicios e infraestructuras urbanísticas.

– Mediante actuaciones de ejecución de sistemas generales o locales cuando los mismos no figuren incluidos ni adscritos a actuaciones integradas por el sistema de la expropiación forzosa.

La ley recoge también el antiguo sistema de cooperación, en el que la actividad urbanizadora es realizada por la Administración contra el correspondiente giro de cuotas de urbanización a los propietarios o compensación de su labor a través de la obtención del correspondiente aprovechamiento.

En lo relativo a la edificación, en la misma línea que para la urbanización, la ley no sólo establece plazos perentorios para su materialización, sino que dota a la Administración de un programa específico para lograr la concurrencia de la iniciativa privada en el proceso de edificación sin necesidad de contar con la aprobación de la propiedad del suelo o para acudir, en caso de incumplimiento del deber de edificar, a la enajenación por cuenta ajena del bien para garantizar el cumplimiento del interés general.

Respecto a los deberes de rehabilitación y conservación de los edificios, se establece como principal novedad la obligación de inspección periódica del estado de conservación de los mismos, y se evita que la declaración de ruina se convierta en un procedimiento más de especulación del suelo urbano.

Por otra parte, se ha prestado especial atención a garantizar que la tramitación de todos los programas sea coherente y conciliable simultáneamente con el interés público y los intereses de todos los agentes privados que participen en la adjudicación del correspondiente programa.

Además, la ley refuerza todos los mecanismos que nuestro ordenamiento otorga a la Administración en caso de que esta reserve la ejecución de la programación, estableciendo una regulación integrada del sistema de expropiación por motivos urbanísticos.

Así mismo, se incorpora y reconoce la legitimación de expropiación de las viviendas desocupadas situadas en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto y de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Su funcionamiento, con todas las garantías precisas para el propietario, servirá de refuerzo de diversos programas públicos destinados a la regeneración urbana y a la evitación del fraude en materia de realojo, cuya novedosa regulación introduce una serie de mejoras demandadas por los operadores urbanísticos.

IX

Concluye la ley estableciendo un título VI específicamente destinado a tutelar el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto con carácter preventivo, mediante la suspensión cautelar inmediata de toda obra u actividad clandestina y sometimiento a licencia a toda actividad trascendente a estos efectos, como con carácter reparador del orden infringido.

Se ha consolidado en nuestro entorno una práctica contraria a la demolición de las construcciones clandestinas por un falso entendimiento de lo que el interés público exige. Obviamente, este requiere todo lo contrario, esto es, que de forma efectiva se liberen los usos ocupados y empleados sin licencia o contraviniendo sus prescripciones.

A tal fin la ley garantiza el derribo de las construcciones ilegalizables a costa de la propiedad infractora y tipifica una serie de conductas que deben ser reprendidas con pleno respeto a las garantías del Derecho administrativo sancionador.

En coherencia con alguna de las finalidades más importantes de la ley, se constituyen algunos tipos infractores específicos en materia de protección del suelo no urbanizable y patrimonios públicos del suelo.

TÍTULO I

Disposiciones y principios generales

CAPÍTULO I

Definición del urbanismo

Artículo 1. *Objeto.*

Esta ley regula el urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Urbanismo.*

1. El urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:

a) La utilización o el uso del suelo.

b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.

c) La construcción y la edificación.

d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entiende por suelo el natural y el transformado, y por edificaciones las superficies construidas, comprendiendo en ambos casos el subsuelo y el vuelo.

3. Sirven al desarrollo de la función pública urbanística las siguientes potestades administrativas:

a) Concreción del régimen urbanístico del suelo.

b) Regulación del mercado del suelo y de la vivienda.

c) Ordenación urbanística.

d) Ejecución de la ordenación urbanística.

e) Garantía, facilitación y fomento de la participación ciudadana.

f) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.

g) Protección de la legalidad urbanística, restauración del orden infringido y sanción de las infracciones.

h) Intervención en el mercado de suelo y vivienda.

4. La función pública urbanística se cumple y las potestades administrativas que le son inherentes se ejercen, en todo caso, de conformidad con los principios generales establecidos en este título.

CAPÍTULO II

Principios generales del urbanismo

Artículo 3. *Principio de desarrollo sostenible.*

1. La función pública urbanística asegura el uso racional y sostenible de los recursos naturales y define un modelo territorial que:

a) Propicia los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo económico y social.

b) Induce la integración de las exigencias propias del medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo, natural y urbano, saludable y equilibrado.

2. El desarrollo sostenible procura a todas las personas el disfrute de la naturaleza y el paisaje así como del patrimonio cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico.

3. La ordenación urbanística asumirá, como criterios orientadores, los principios del desarrollo urbano siguientes:

a) La sostenibilidad ambiental, al objeto de que el consumo de los recursos hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los ecosistemas para reponerlos y el ritmo de consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos, evitando igualmente que el ritmo de emisión de contaminantes supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos. A tal fin, la ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.

b) La protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.

c) La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

d) La construcción sostenible mediante la rehabilitación, dando prioridad a la regeneración del patrimonio construido y urbanizado en los núcleos originarios de la localidad y a la utilización de las viviendas vacías.

e) La movilidad sostenible, orientada a reducir el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de su uso combinado.

Artículo 4. *Principio de subordinación al interés público.*

1. Únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo, en virtud de esta ley, por el planeamiento urbanístico.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la potestad de ordenación urbanística se ejercerá observando en todo caso las siguientes reglas:

a) Información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esta ley deben informarla.

c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto a los objetivos perseguidos.

3. El interés público que la ordenación urbanística habrá de garantizar se concreta especialmente en:

a) El derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Para ello, las administraciones públicas deberán planificar, clasificar, programar y destinar suelo para la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con destino a alojamientos para atender a las necesidades de la sociedad.

b) El derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado, para lo cual las administraciones públicas, podrán destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

c) El derecho de la comunidad a participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) El derecho de todas las personas al disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado a sus necesidades.

e) El derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas al disfrute de los bienes integrantes del patrimonio cultural.

f) La obligación y la responsabilidad de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en la calidad, cantidad y plazos de su ejecución.

g) El deber de las administraciones públicas de evitar, dentro de sus competencias, la especulación de suelo y vivienda, adoptando para ello todas las medidas necesarias para intervenir en el mercado de suelo y de bienes inmuebles.

4. La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos de cualesquiera sujetos, públicos o privados, debe producirse siempre en los términos de esta ley y de la ordenación urbanística, sin que en ningún caso pueda condicionar o determinar por sí sola el ejercicio de las potestades administrativas a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, ni legitimar la desviación de dicho ejercicio respecto a los fines propios de éstas.

5. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en el planeamiento urbanístico y restantes normas urbanísticas así como las que otorguen las administraciones públicas competentes al margen de lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 5. *Principio de competencia del planeamiento urbanístico.*

Sólo la ordenación urbanística vincula el suelo a destinos y le atribuye usos mediante la clasificación y la calificación urbanísticas sin perjuicio de lo dispuesto legalmente para los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 6. *Principio de concertación.*

1. Las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia sectorial, de ordenación territorial o urbanística prestarán la cooperación y asistencia que cualquier otra administración precise para el ejercicio de sus competencias. Así mismo, concertarán entre ellas, cuando proceda en los términos previstos en esta ley, sus actuaciones y la elaboración y tramitación de planes e instrumentos de ordenación y de ejecución en los que se formalicen.

2. La concertación social tiene por objeto favorecer el cumplimiento de la función legal de ordenación urbanística, así como asegurar en todo caso el respeto de los usos atribuidos por éste al suelo.

Artículo 7. *Principio de coherencia de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística despliega la eficacia que le es propia como una sola unidad.

2. Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de éste, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas:

a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

Artículo 8. *Principio de participación ciudadana.*

1. La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

2. El principio de participación comportará el derecho a:

a) Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.

b) Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.

c) Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.

Artículo 9. *Principio de información pública.*

1. La totalidad de la documentación integrante del planeamiento en vigor tendrá carácter público. Para garantizar su publicidad, las administraciones públicas competentes, además de los anuncios y publicaciones oficiales, deberán:

a) Realizar y mantener ediciones actualizadas de los planes y ponerlas a disposición de la ciudadanía.

b) Insertar íntegramente los planes, actualizando su contenido, en un lugar de la red telemática de que dispongan y que sea de acceso libre.

c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos.

2. Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar de acuerdo con la información que se consigne en los documentos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dicha información se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas. En caso de error, los documentos expedidos no vinculan a la Administración, sin perjuicio de las indemnizaciones procedentes por daños y perjuicios.

3. En la tramitación de los documentos de planeamiento, los ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones.

TÍTULO II

Clasificación, calificación y régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación: clases y categorías de suelo

Artículo 10. *Clasificación del suelo.*

1. Se entiende por clasificación del suelo la vinculación por la ordenación urbanística estructural de superficies concretas al régimen legal propio de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. La ordenación urbanística, además:

a) Distingue, dentro de la clase de suelo urbano, las superficies que deben quedar adscritas a una de las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado, y suelo urbano no consolidado.

b) Distingue, dentro de la clase de suelo urbanizable, las superficies que deben quedar adscritas a una de las dos categorías siguientes: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 11. *Clasificación del suelo urbano.*

1. Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

2. Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1. Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.

2. Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

Artículo 12. *Condición de solar. Adquisición y pérdida.*

1. Es solar la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.
c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.
3. Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.
b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.
c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.
d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 13. *Clasificación del suelo no urbanizable.*

1. La clasificación como suelo no urbanizable se efectuará aplicando los siguientes criterios:

a) Improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos.
b) Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

2. Es improcedente la transformación urbanística de los terrenos en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio, o por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial, o en razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
b) Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público.

c) Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.

d) Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

3. Son inadecuados para el desarrollo urbano los terrenos en que concurran:

a) Características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico.

b) Especiales exigencias de fomento del sector económico primario local, especialmente en aquellos municipios donde existan reconocidas indicaciones geográficas o denominaciones de origen que justifiquen su vinculación al sector primario.

Artículo 14. *Clasificación de suelo urbanizable.*

1. Procederá la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos que:

a) No estando integrados en trama urbana ni siendo aún integrables en ella, se consideren idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos.

b) En todo caso, los que no sean adscritos por el planeamiento general a las clases de suelo no urbanizable y urbano.

2. Las superficies clasificadas como suelo urbanizable deberán:

a) Guardar, conforme al principio de sostenibilidad proclamado en el artículo 3, adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio, considerando su capacidad de acogida.

b) Permitir el cumplimiento de los programas públicos de fomento y de protección pública de la vivienda en el marco y de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio.

3. A los efectos de esta ley, tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial.

4. Tendrán la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que, aun habiendo sido clasificados como urbanizables, no se encuentren incluidos en ningún sector por el plan general o, en su caso, por el plan de sectorización.

CAPÍTULO II

Calificación del suelo

Artículo 15. *Calificación del suelo.*

Se entiende por calificación del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal.

Artículo 16. *Calificación de suelos con destino a viviendas y otros usos protegidos.*

1. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de esta ley. La ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina.

2. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar también terrenos para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

3. Cuando el planeamiento urbanístico municipal califique terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público, estas calificaciones se tendrán en cuenta en la determinación ponderada de la edificabilidad urbanística a efectos de la valoración del suelo.

Artículo 17. *Calificación de suelos con destino a alojamientos rotacionales.*

1. El planeamiento urbanístico municipal podrá asimismo calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de esta ley. A tal efecto, la ordenación pormenorizada establecerá la ubicación concreta y las características edificatorias de las citadas construcciones. El máximo para este destino será de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

2. En suelo urbano consolidado el planeamiento podrá destinar también a este fin de alojamientos dotacionales parcelas de equipamiento comunitario ya existentes, siempre que se acredite la disponibilidad de parcelas de equipamiento suficientes para atender otras necesidades sociales que lo requieran.

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.

CAPÍTULO III

Régimen de la propiedad del suelo

Artículo 18. *Integración del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

1. La ordenación urbanística determinada por esta ley y sus disposiciones de desarrollo, y, en virtud de la misma, el planeamiento territorial y urbanístico, definen y delimitan las facultades y los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, vinculando éste y las construcciones, edificaciones e instalaciones, mediante la clasificación y calificación, a los correspondientes destinos, y mediante la programación a sus correspondientes plazos de ejecución.

2. En particular, la ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y vuelo para fines de uso o servicio público, así como de utilidad pública o interés social, con preservación de los restos arqueológicos de interés histórico y cultural y prevención de los riesgos que puedan suponer para los recursos naturales, y en particular los hidrológicos.

3. La ordenación urbanística no confiere a los propietarios de suelo derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

4. Tampoco otorga derecho de indemnización al propietario de la superficie la utilización que se disponga del subsuelo conforme al apartado segundo, siempre que la misma no afecte o perjudique la edificabilidad urbanística y el uso otorgados al subsuelo ligado a la superficie.

Artículo 19. *Carácter estatutario de los derechos y los deberes de la propiedad del suelo.*

La enajenación del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones no modifica la situación de su titular definida por la ordenación urbanística y los actos dictados o producidos en ejecución o aplicación de la misma, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, incluso por lo que respecta a los

compromisos asumidos para la urbanización y la edificación, sin perjuicio del ejercicio contra el transmitente de las acciones que procedan.

Artículo 20. *Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades con carácter general.*

Forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación por razón de su clasificación, el uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable, y en particular la ordenación urbanística. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta ley o en la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 21. *Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable.*

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades a que se refiere el artículo anterior comprenden, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de usos o actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas.

2. En todo caso, estos actos no podrán suponer ni tener por consecuencia la transformación urbanística o el cambio de destino del suelo, y deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como asegurar la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud pública.

3. La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso.

Artículo 22. *Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.*

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado en que la actividad de ejecución deba tener lugar mediante actuaciones integradas, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Mientras no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Ejercer, mientras no se inicie la reparcelación forzosa de iniciativa pública prevista en el artículo 49, los usos y actividades a que se refiere el artículo 21 anterior.

2) Realizar, cuando sean procedentes según el régimen del suelo y el planeamiento aplicable, las obras e instalaciones provisionales contempladas en el artículo 36 y en los términos dispuestos en él.

3) Salvo en el suelo urbanizable no sectorizado, formular y presentar para su tramitación el programa de actuación urbanizadora y los restantes documentos técnicos precisos para la legitimación de la transformación urbanística del suelo en la forma dispuesta por esta ley.

4) En el suelo urbanizable no sectorizado, además de las facultades contempladas en los números 1 y 2 de este apartado, solicitar al ayuntamiento correspondiente que se promueva la delimitación del sector o sectores en que deban quedar integrados los terrenos, a través de la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

b) Desde que cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Participar en la ejecución del programa de actuación urbanizadora en la forma prevista en esta ley, con atribución de la edificabilidad urbanística correspondiente.

2) Percibir el justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de ejecución por expropiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.

2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística sobre la preexistente, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.
b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 23. *Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbano consolidado.*

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.
b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, a través del desarrollo en ellos de las actividades correspondientes.

2. Cuando se trate de suelo urbano consolidado que tenga la condición de solar:

a) Edificar en los términos previstos por el planeamiento urbanístico.
b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones a los usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, desarrollando en ellos las correspondientes actividades.

Artículo 24. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes con carácter general.*

1. Forman parte del contenido legal de la propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso o usos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico, y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legalmente exigibles para ser dedicadas al uso a que legítimamente se destinen.
b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como usarlo y explotarlo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
A los efectos del párrafo anterior, los propietarios deberán permitir en todo caso la realización por la administración pública competente de los trabajos que sean precisos para el ejercicio de sus competencias.
c) Respetar las limitaciones derivadas de la legislación administrativa de pertinente aplicación por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, que sirvan de soporte o en los que estén establecidos usos, obras y servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación reservada o regulada.
d) Respetar las limitaciones que para el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones correspondientes deriven de la legislación de patrimonio histórico, cultural y artístico y, en todo caso, del planeamiento urbanístico por razón de su inclusión en catálogos de bienes protegidos.

2. El cumplimiento de los deberes enunciados es condición previa en cada caso del legítimo ejercicio de las facultades previstas en este título.

Artículo 25. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.*

1. En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.

b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.

2) Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior:

a) Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.

b) Cesión gratuita al ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.

c) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.

3) Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística atribuida en los términos establecidos en el artículo 79.1 de esta ley.

Artículo 26. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado.*

1. En suelo clasificado como urbano consolidado que no tenga aún la condición de solar, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

a) Distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento de aplicación, cuando así proceda según lo dispuesto en el artículo 136.a de esta ley, conforme a éste y con carácter previo a cualquier acto de ejecución del mismo.

b) Completar, a su costa, las obras de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación y en los

términos requeridos por la ordenación urbanística, con afianzamiento de la ejecución ante el ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

2. En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los deberes generales, edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 27. *Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 % de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.

4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo

Sección primera. Suelo no urbanizable

Artículo 28. *Usos y actividades.*

1. El suelo no urbanizable, en su totalidad, es:

a) No idóneo para servir de soporte a actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, por ser inadecuados de acuerdo con el modelo de ocupación de suelo adoptado. Específicamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de autorización, previa acreditación de su necesidad, del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a una explotación económica hortícola o ganadera para residencia del titular y gestor de la explotación, así como de su unidad familiar.

b) Inapropiado para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5.

2. El suelo no urbanizable en el que existan masas arbóreas y que esté calificado como forestal, en caso de incendio, daño medioambiental o tala ilegal que produzca la pérdida de las características que hubieran justificado su calificación, no podrá ser objeto de nueva clasificación ni calificación que implique su desvinculación del destino forestal durante al

menos los veinte años siguientes, sin perjuicio de un plazo mayor que disponga la legislación básica.

3. Son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos.

4. Las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

b) Adoptar las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.

c) Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.

d) Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

b) Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.

c) Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.

6. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se prohíben en todo caso las parcelaciones urbanísticas y cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística. En el supuesto de suelos no urbanizables comprendidos en la delimitación de núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

7. **(Anulado).**

Artículo 29. *Régimen específico de los núcleos rurales.*

1. Se entiende por núcleo rural, a efectos de esta ley, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

2. La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo urbano, cuando así proceda conforme a esta ley, o como suelo no urbanizable de núcleo rural. En este último supuesto, su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo de esta ley y normativa de desarrollo.

3. Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales, en desarrollo del mismo el ayuntamiento establecerá mediante plan especial su detallada ordenación, conteniendo al efecto todas las determinaciones necesarias, y en especial la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las fincas susceptibles de ser construidas, que deberán contar al menos con acceso directo desde una vía pública previamente existente, el volumen edificatorio y el número máximo de alturas, que en ningún

caso podrá superar las dos plantas, con expresión de los parámetros de separación de la edificación a los predios colindantes y a los viales así como el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.

4. La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente. Las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público establecidas para cualquier clase de suelo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo.

5. El planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos existentes y previstos no podrá superar las veinticinco unidades. A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.

6. Igualmente, para este tipo de suelo el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.

7. Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, previa audiencia de los municipios afectados.

Artículo 30. *Reconstrucción de caseríos y su autorización.*

1. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

2. No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

4. El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción de caseríos requerirá:

a) Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.

b) En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismos o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción.

5. En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad. Dichas obras se considerarán como nueva edificación destinada a vivienda, y quedarán sometidas al régimen jurídico que para las mismas se establece en esta ley.

Artículo 31. *Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera.*

1. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

3. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

Sección segunda. Suelo urbanizable y urbano

Artículo 32. *Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta la aprobación de programa de actuación urbanizadora.*

1. Mientras los terrenos clasificados como suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor sólo podrán autorizarse en ellos:

a) Los usos y las actividades previstos para el suelo no urbanizable, con la excepción de la posibilidad de reconstrucción de caseríos preexistentes y la edificación residencial de nueva planta vinculada a explotación hortícola o ganadera.

b) Los usos provisionales a que se refiere la sección cuarta de este capítulo.

2. En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado pueden ejecutarse, en cualquier tiempo, las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación obligatoria por parte de las administraciones públicas.

3. Es aplicable al suelo urbanizable y al urbano no consolidado que no cuenten con programa de actuación urbanizadora la prohibición de parcelación urbanística y la realización de actos y usos que impliquen su transformación urbanística, salvo lo dispuesto en el artículo 49.

Artículo 33. *Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado una vez aprobado un programa de actuación urbanizadora.*

La aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado produce por ministerio de la ley los siguientes efectos:

1. La identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso de transformación urbanística, con prohibición del otorgamiento de cualquier autorización de actos que puedan impedir o dificultar dicho proceso.

2. La determinación de los términos y las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en la actuación.

3. La afectación legal de los terrenos incluidos en la actuación al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propios del régimen legal de la propiedad del suelo, así como al destino resultante de su calificación por el planeamiento urbanístico.

4. La afectación legal a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico de los terrenos de cesión gratuita a la Administración por cualquier concepto.

Artículo 34. *Usos y actividades en suelo urbano consolidado desde la aprobación de la ordenación pormenorizada.*

La aprobación y entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado produce por ministerio de la ley la afectación de las parcelas y los solares al proceso edificatorio y al destino derivado de su calificación por la ordenación urbanística, así como, en su caso, a la culminación del proceso urbanizador y levantamiento de la carga de cesión gratuita al ayuntamiento de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

Sección tercera. La edificabilidad de los suelos

Artículo 35. *Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media.*

1. Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.

2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta 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. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.

3. 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 las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

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 u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

5. Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146.

Sección cuarta. Usos provisionales

Artículo 36. *Determinación y régimen de autorización de los usos provisionales.*

1. Son usos provisionales los comprendidos en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento, y pueden ser los siguientes:

a) El uso agrícola, ganadero o forestal, así como el comercial relacionado con el anterior.
b) El mero almacenamiento o depósito, sin instalación alguna, de materias no inflamables, tóxicas o peligrosas.
c) La prestación de servicios particulares a ciudadanos.
d) Los usos de ocio, deportivo, recreativo y cultural.
e) Los usos de oficina y comercial.

2. Los usos de oficina y comercial únicamente son posibles en las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada cuando no alteren su régimen ni prolonguen su periodo de vida.
3. En ningún caso pueden ser considerados como provisionales los usos residencial e industrial.
4. Los usos a que se refiere el número 1 de este artículo únicamente pueden desarrollarse mientras no se haya incoado procedimiento de reparcelación o de expropiación, y en suelo urbanizable, en suelo urbano no consolidado, o en suelo, cualquiera que sea su clasificación, destinado a servir de soporte a elementos de las redes de infraestructuras y dotaciones públicas.
5. La autorización mediante licencia de usos provisionales únicamente puede comprender las obras y los trabajos que, siendo estrictamente indispensables para el establecimiento y desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fácilmente demolibles o desmontables. En todo caso, las obras, los trabajos y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad e higiene.
La autorización legitima los actos a que refiera a título de precario, y bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal en tal sentido y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 37. *Autorización de usos provisionales.*

1. El otorgamiento de licencia municipal para cualquier uso provisional previsto en esta sección requiere:

a) La aportación, junto con la solicitud y el proyecto técnico que proceda, de compromiso escrito en que los propietarios del suelo y, en su caso, de las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte de éstas, asuman:

1) El cese en los usos para los que se solicite licencia y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el ayuntamiento y sin derecho a percibir indemnización alguna.
2) El traslado de los compromisos anteriores a los adquirientes, por cualquier título, de cualquier derecho sobre las obras, los trabajos y las instalaciones y actividades autorizadas.

b) La prestación de garantía suficiente, como mínimo en las condiciones y la cuantía requerida para la ejecución de obras en la legislación de contratación administrativa, para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y los trabajos de demolición y desmontaje correspondientes.
c) La celebración de trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días.

2. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno ni audiencia previa, cuando el ayuntamiento

requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.

Igualmente, perderá su eficacia, previa audiencia de los interesados, cuando se produzca la declaración del incumplimiento de cualquiera de los compromisos a que se refiere la letra a) del número anterior.

3. Los terceros adquirentes de cualquier derecho de los titulares de la licencia municipal no tendrán derecho a indemnización alguna por razón del requerimiento municipal o la declaración del incumplimiento de las condiciones de la licencia y sus efectos, ni podrán interrumpir ni dificultar la ejecución del planeamiento urbanístico, sin perjuicio del ejercicio de las acciones que pudiera proceder contra los transmitentes de la licencia.

4. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos, a que refiere la letra a) del apartado 1 en el Registro de la Propiedad, en aquellos supuestos en que el ayuntamiento así lo requiera.

CAPÍTULO V

Parcelaciones y reparcelaciones

Artículo 38. *Intervención administrativa de los actos de parcelación.*

1. Todo acto que suponga o tenga por consecuencia, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes, está sujeto a intervención municipal.

2. Cuando el acto de división de parcelas sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el ayuntamiento emitirá la correspondiente licencia de segregación al efecto.

Artículo 39. *Parcelación urbanística.*

1. Es parcelación urbanística a todos los efectos legales el acto previsto en el apartado 1 del artículo anterior cuyos lotes o fincas resultantes estén situados total o parcialmente en:

a) Suelo urbano y suelo urbanizable.

b) Suelo no urbanizable, 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, o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 28, o pueda suponer en cualquier caso su urbanización.

2. Las licencias de parcelación se entienden otorgadas legalmente bajo la condición de la presentación en el ayuntamiento del documento público en que se haya formalizado el acto correspondiente, el cual deberá incorporar la licencia que lo autorice o testimoniarla íntegramente, así como expresar, cuando proceda, el carácter indivisible de todos o alguno de los solares, los lotes, las parcelas o las fincas resultantes. La presentación se efectuará dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la licencia, y este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y causa justificada.

3. El mero transcurso del plazo previsto en el párrafo anterior y, en su caso, de la prórroga, determinará la caducidad de la licencia y será como tal declarada previa audiencia de las personas interesadas.

4. Es nula de pleno derecho toda licencia municipal de parcelación urbanística contraria a esta ley y al planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 40. *Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.*

Son indivisibles las fincas, las parcelas y los solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación agraria en suelo no urbanizable y por el planeamiento territorial y urbanístico en las restantes clases de suelo, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las

fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin que el señalado en la letra anterior.

3. Los que tengan asignada una edificabilidad urbanística en función de la superficie, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.

4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 41. *Régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

1. Queda prohibida la parcelación urbanística:

a) En el suelo urbano consolidado que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada y en vigor.

b) En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor excepto lo dispuesto en el artículo 49.

c) En todo el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Se exceptúan de la prohibición del número anterior los actos de segregación en suelo urbano y suelo urbanizable que sean estrictamente indispensables para la incorporación al proceso de transformación urbanística de los terrenos comprendidos en un programa de actuación urbanizadora.

Artículo 42. *Reparcelación.*

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.

c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.

d) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.

e) La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.

3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares en los supuestos de las letras e) y f) del número 2 de este artículo se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.

b) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística correspondiente al propietario que reste una vez deducida la edificabilidad urbanística correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

4. La aprobación del programa en una actuación integrada coloca los terrenos comprendidos en aquélla en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación

reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria.

Artículo 43. *Régimen de la reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o directamente de oficio por la administración actuante, y será aprobado por el ayuntamiento.

2. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el artículo anterior.

b) El contenido material y formal de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que en todo caso habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

2) Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.

3) Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

3. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

Artículo 44. *Criterios para la reparcelación.*

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

3. Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización que las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios, o, de no ser ello posible, lo más cercana posible. La adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según la localización de los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

4. Se adjudicarán al ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

5. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

6. Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

7. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.

8. Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de

derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 45. *Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

Artículo 46. *Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación.*

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo de reparcelación deberá declarar su extinción y fijar la indemnización respectiva, haciéndolo constar así el registrador en el asiento correspondiente. Los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que fuera valorada la carga.

2. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

Artículo 47. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, de construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de su superficie total, o cuando, así lo acepten los propietarios que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de indemnizaciones de carácter sustitutorio, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidos el ayuntamiento y el agente urbanizador, si es distinto de los propietarios, así como, en el supuesto previsto en el número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 48. *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa, sin perjuicio de su carácter preceptivo cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas.

2. La propuesta de reparcelación voluntaria que de común acuerdo, y formalizada en documento público, presenten al ayuntamiento el propietario o propietarios que representen la totalidad de la superficie reparcelable y, en su caso, éstos en unión al agente urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción en el Registro de la Propiedad se procederá conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria.

3. Podrán formular y promover la reparcelación forzosa las siguientes entidades:

a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, dependientes o adscritos a las mismas o de los que formen parte, con idéntico fin.

c) Las administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

d) Las juntas de concertación y el agente urbanizador cuando la reparcelación sea precisa para la ejecución de un programa de actuación urbanizadora, una vez aprobado.

4. Las entidades enumeradas en las letras a), b) y c) del número anterior podrán, a su elección, participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los costes de la futura urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística.

Artículo 49. *Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora.*

1. Las entidades públicas enumeradas en el artículo anterior podrán formular y promover la reparcelación forzosa antes de la aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

2. En este supuesto se entenderá a todos los efectos que los terrenos objeto de reparcelación no disponen de las condiciones suficientes para su desarrollo al carecer de programación.

TÍTULO III

Ordenación y planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

De la ordenación urbanística y su relación con la ordenación del territorio

Artículo 50. *Ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística organiza las determinaciones de carácter urbanístico del suelo en su dimensión tanto espacial como temporal a través del planeamiento.

2. La ordenación urbanística comprenderá al menos las siguientes facultades:

a) Clasificar la superficie completa del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

b) Realizar la calificación global del término municipal, dividiéndolo en zonas de distinta utilización predominante.

c) Establecer la ordenación estructural en todo el término municipal y la pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable.

d) Señalar en suelo urbano y urbanizable las edificabilidades físicas máxima y mínima y las dotaciones adecuadas al bienestar de la población, y determinar en suelo no urbanizable los usos compatibles con su preservación.

e) Determinar, a través de su calificación, los suelos sobre los que el planeamiento procederá a la implantación de edificaciones afectas a determinados usos protegidos, entre ellos viviendas sometidas a algún régimen de protección público.

f) Regular la utilización del suelo y las condiciones de autorización de todo tipo de obras sobre el mismo.

g) Establecer la programación que fuera precisa para ejecutar la ordenación urbanística.

h) Delimitar ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación y las normas de protección del patrimonio urbanizado y edificado del municipio.

i) Delimitar, en su caso, los núcleos rurales y los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto.

3. La ordenación urbanística se divide en las siguientes categorías:

a) Ordenación urbanística estructural.
b) Ordenación urbanística pormenorizada.

Artículo 51. *Ámbitos de ordenación urbanística. Áreas y sectores.*

1. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por área el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general, o remitirse su ordenación a un plan especial.
2. Así mismo, se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general o por el plan de sectorización, o remitirse su ordenación a un plan parcial.

Artículo 52. *Superioridad de la ordenación del territorio.*

1. Las relaciones entre la ordenación y el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación territorial se rigen por la legislación reguladora de éstos.
2. La entrada en vigor de instrumentos de ordenación del territorio comportará:

a) La prevalencia de sus determinaciones sobre las de la ordenación y planeamiento urbanísticos contradictorias o incompatibles con ellas, cuando se trate de normas vinculantes de aplicación y eficacia directa y cuando así proceda conforme a la legislación de ordenación territorial.
b) La interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico afectado en la forma más favorable a la más plena e inmediata efectividad de todas las restantes determinaciones de los correspondientes instrumentos de ordenación del territorio.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la aprobación de un plan territorial parcial que afecte sustancialmente con carácter sobrevenido a la ordenación estructural de un plan general ya en vigor determinará la incoación por ministerio de la ley del procedimiento de revisión o, en su caso, modificación a los efectos de la adecuada incorporación e integración de las determinaciones de aquél en las de éste.

Artículo 53. *Ordenación urbanística estructural.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:

1. Con carácter general:

a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.
b) La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.
c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.
d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.
e) Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.
f) La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.

g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.

h) Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general.

2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además:

a) La delimitación de su perímetro.

b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial, y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a plan parcial.

c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

d) La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado:

a) Los criterios mínimos para la delimitación de sectores, con indicación, en su caso, de las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables.

b) Las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes o previstos.

c) La asignación de los usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.

d) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

4. En el suelo no urbanizable:

a) La calificación del suelo, con la incorporación de las categorías previstas para el mismo en los instrumentos de ordenación territorial y con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.

b) La ordenación del suelo no urbanizable con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías propias del mismo.

c) La delimitación de los núcleos rurales, estableciendo los criterios de su ordenación a través del planeamiento especial.

d) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos.

e) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

Artículo 54. *Red dotacional de sistemas generales.*

1. Constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

2. La red de sistemas generales deberá comprender cuantos elementos considere precisos el plan general de acuerdo con la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo que adopte, y como mínimo los siguientes, con sus correspondientes reservas:

a) Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos en proporción no inferior a la prevista en el artículo 78.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos.

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en

particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos colectivos privados, tales como centros de carácter comercial, religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte y demás equipamientos privados de interés público o de interés social. En ningún caso estos equipamientos podrán considerarse sustitutivos de las dotaciones públicas.

f) En caso de establecerse así por la ordenación estructural, la dotación residencial protegida constituida por la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar en derecho de superficie o en arrendamiento.

Artículo 55. *Reglas específicas de la ordenación estructural.*

1. La definición de la ordenación estructural deberá respetar en todo caso las siguientes reglas:

a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo deberá determinar la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación.

b) La ordenación estructural delimitará y diferenciará los núcleos históricos existentes a los efectos de su conservación, y los ámbitos degradados a efectos de su rehabilitación o regeneración.

2. No formará parte de la ordenación estructural la red de sistemas locales que, en desarrollo de las correspondientes previsiones del planeamiento, complete la red de sistemas generales tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Artículo 56. *Ordenación urbanística pormenorizada.*

1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

2. El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Artículo 57. *Red dotacional de sistemas locales.*

1. Se entiende por red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales, en particular espacios libres, equipamientos colectivos públicos, infraestructuras, redes de comunicación, y equipamientos colectivos privados, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

2. La red de sistemas locales deberá contener todos los elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades actuales y previstas para el ámbito concreto. A tal efecto la citada red comprenderá los siguientes elementos:

a) Zonas verdes y espacios libres, tales como parques urbanos, jardines y plazas, en proporción no inferior a la establecida en el artículo 79.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos. Se reservarán con este destino superficies no inferiores a las establecidas en el artículo 79.

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones, garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos privados dedicados a usos tales como comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos y de transportes, ocupando una superficie no inferior a la establecida en el artículo 79.

Artículo 58. *Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación.*

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.
2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.
3. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general.
4. En caso de contradicción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general.

CAPÍTULO II

Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 59. *Clases de planes.*

Los planes establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada, según la siguiente clasificación:

1. Planes de ordenación estructural:

a) Plan general de ordenación urbana.
b) Plan de compatibilización de planeamiento general.
c) Plan de sectorización.

2. Planes de ordenación pormenorizada:

a) Planes parciales, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el plan general o el plan de sectorización.
b) Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, cuando así se estableciera por el plan general.
c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:

1) Ordenación del litoral.
2) Ordenación de los recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como el establecimiento de determinaciones para la conservación y, en su caso, para la rehabilitación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
3) La protección y mejora del paisaje y del medio natural, y la delimitación y ordenación de los núcleos rurales del término municipal.
4) La protección de la funcionalidad de las infraestructuras y las dotaciones públicas.
5) La conservación y mejora del medio urbano o rural.
6) Las operaciones de mejora y renovación urbana y la creación de dotaciones públicas en suelo urbano.
7) La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.
8) Cualquier otro análogo a los anteriores.

Artículo 60. *Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.*

1. Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.
2. Las ordenanzas y los catálogos son instrumentos complementarios de ordenación urbanística.

Sección primera. Plan general de ordenación urbana

Artículo 61. *Contenido sustantivo del plan general.*

El plan general de ordenación urbana establece las siguientes determinaciones de ordenación:

a) Con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.

b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el plan general en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por planeamiento de ordenación pormenorizada.

Artículo 62. *Documentación.*

1. El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación estructural.

e) Planos de ordenación pormenorizada.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

2. Los planes generales podrán incluir así mismo los catálogos y las ordenanzas de urbanización y de edificación.

Sección segunda. Compatibilización del planeamiento general

Artículo 63. *Compatibilización del planeamiento general.*

1. Cuando las características y necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar la ordenación estructural de los planes generales afectados, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, los ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los municipios afectados podrá solicitar del órgano competente del territorio histórico un informe vinculante al respecto. En el supuesto de que la compatibilización afecte a varios territorios históricos, la emisión del informe le corresponderá al Consejo de Gobierno, previa propuesta favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá en el plazo de dos meses, y determinará la incoación del procedimiento de revisión o, en su caso, modificación, a los efectos de la adecuada incorporación e integración de sus determinaciones en los planes generales afectados.

3. El contenido de los planes de compatibilización del planeamiento general se formalizará, con carácter mínimo, en similares documentos que los previstos para el plan general, con la excepción del estudio de sostenibilidad, si bien referidos exclusivamente al ámbito objeto de compatibilización.

Sección tercera. Planes de sectorización

Artículo 64. *Planes de sectorización.*

1. Los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer la transformación urbanística de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.
2. Los planes de sectorización completan la ordenación estructural del correspondiente plan general sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo plan de sectorización deberá:

a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio.
b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente plan general.
c) Establecer las determinaciones propias de carácter estructural a las que deberán sujetarse las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del plan parcial y los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 65. *Contenido de los planes de sectorización.*

1. Los planes de sectorización habrán de contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del suelo que es objeto de sectorización para su transformación urbanística, estableciendo para el mismo las condiciones básicas de ordenación.
b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de los sistemas generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal y la obtención del suelo necesario para su implantación.
c) Los compromisos concretos que garanticen el respeto de la estrategia municipal de sostenibilidad.
d) Todas las determinaciones de ordenación estructural previstas en la presente ley para el suelo urbanizable sectorizado.

2. Los planes de sectorización podrán incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector que proponen, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales, en cuyo caso será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.
3. Asimismo, formarán parte del plan de sectorización aquellos elementos exteriores al sector que se promueve e integrantes de las redes de sistemas generales que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general, el plan de sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de la red de sistemas generales ya previstos en el plan general, si bien este criterio no le eximirá de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.
4. El plan de sectorización calificará las redes de sistemas locales de los sectores. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como sistemas locales no serán nunca inferiores a las previstas en la presente ley y disposiciones de desarrollo para los suelos clasificados como urbanizable sectorizado.
5. El plan de sectorización deberá justificar la suficiencia de infraestructuras y servicios, tanto internos como externos al sector, en relación con las necesidades de la propuesta.

Artículo 66. *Documentación.*

Los planes de sectorización se formalizarán, como mínimo, en los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación de sectores y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el plan general, el planeamiento territorial o las disposiciones sectoriales aplicables. Además,

se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) Estudio en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y de las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas.

c) Estudios sectoriales referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre las redes públicas de sistemas generales, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible y considerar la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

e) Planos de información.

f) Planos de ordenación estructural.

g) Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.

h) Normas urbanísticas, entendiendo incluidas en las mismas, en su caso, las ordenanzas de urbanización y edificación.

Sección cuarta. Planeamiento de ordenación pormenorizada. Planes parciales y especiales

Artículo 67. *Ámbito y contenido de los planes parciales.*

1. Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

2. La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

Artículo 68. *Documentación de los planes parciales.*

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Artículo 69. *Ámbito y contenido de los planes especiales.*

1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.

2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

3. Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 70. *Plan especial de ordenación urbana.*

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Artículo 71. *Plan especial de renovación urbana.*

Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

Artículo 72. *Plan especial de protección y conservación.*

1. El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.
2. La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir al litoral, al paisaje, al medio urbano o rural, a edificaciones, instalaciones, huertos, cultivos, espacios forestales y ecosistemas fluviales, así como a cualquier otro elemento natural o artificial.
3. El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.
4. Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

Sección quinta. Restantes instrumentos de ordenación urbanística

Subsección primera. Estudios de detalle

Artículo 73. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.
2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 74. *Documentación.*

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación.

Subsección segunda. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

Artículo 75. *Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.*

1. Todos los ayuntamientos deben aprobar, conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización.
2. Cuando tengan por objeto la urbanización, las ordenanzas municipales deben regular las características y calidades mínimas, los contenidos mínimos de los proyectos, su aprobación y ejecución material, la recepción y el mantenimiento de todas las obras de urbanización, incluido el mobiliario urbano. Las ordenanzas municipales establecerán las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida que deben cumplir las obras de urbanización, tomando como mínimas las que la legislación vigente prescriba.
3. Cuando tengan por objeto las construcciones y edificaciones, las ordenanzas municipales deben regular pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, los requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, y las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, junto con las determinadas por la ordenación establecida por los planes, para la autorización de los correspondientes actos de construcción o edificación.
4. Las ordenanzas municipales procurarán introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática. A los efectos de esto último, las ordenanzas municipales incluirán en su memoria justificativa un estudio de los condicionantes físicos y climáticos en el territorio municipal, como vientos dominantes, zonas de soleamiento o composición geológica, que servirán de fundamento para la introducción en su regulación de criterios de arquitectura bioclimática, como la orientación de los edificios, la relación entre espacio libre y altura del edificio, el aislamiento térmico o las condiciones de aireación de las edificaciones.

Artículo 76. *Catálogos. Documentación.*

1. Los catálogos inventarían e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.
2. Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general.
3. El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

CAPÍTULO III

Cuantías y estándares

Artículo 77. *Límites a la edificabilidad urbanística.*

1. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

2. Cuando en operaciones de reforma y renovación urbana el respeto de las características parcelarias y morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades urbanísticas superiores, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y autorización del Consejo de Gobierno.

3. En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

4. Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

5. En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

6. Con carácter excepcional, y cuando las circunstancias urbanísticas del municipio así lo exijan, el Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar el incremento de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el apartado 3 de este artículo en una cuantía máxima del 10%, o la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el apartado 4 de este artículo en una cuantía máxima de un 20%.

Artículo 78. *Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.*

1. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de

vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.

3. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana podrá reservar con destino a dotación residencial protegida la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.

Artículo 79. *Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.*

1. Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

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

b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.

c) 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 destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.

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

4. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

5. Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

Artículo 80. *Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*

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

2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para

materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas.

3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas tasadas.

4. La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo debe materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución, de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos diferentes, así como de regímenes protectores y modos legales de tenencia y disfrute distintos en las unidades edificatorias colectivas resultantes.

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

6. Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas.

7. Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública.

Artículo 81. *Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales.*

1. El planeamiento urbanístico de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberá calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes.

2. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada en desarrollo de las determinaciones establecidas por la ordenación estructural.

3. Los terrenos calificados, por aplicación de lo dispuesto en el apartado primero, para alojamientos dotacionales serán cedidos en un 75% a favor de la Administración autonómica y en un 25% a favor del ayuntamiento, salvo que éste decida reservarse un porcentaje mayor.

Artículo 82. *Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*

1. La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 80 se extiende con carácter general a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

2. A los efectos de lo establecido en este artículo, en los municipios de estructura concejil la cuantía de la población se calculará por cada núcleo de población y no por el valor agregado de la misma en el municipio.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los dos números anteriores, el consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá incluir singularmente, mediante orden dictada al efecto, a los municipios que se estimen necesarios por aconsejarlo así la ordenación territorial y la situación del mercado de la vivienda. La resolución correspondiente se aprobará previa audiencia, por el plazo de un mes, a la diputación foral y los municipios afectados.

Artículo 83. *Mantenimiento de densidades y estándares.*

Los terrenos que se clasifiquen como urbanos por ejecución del planeamiento quedan sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones de planeamiento, realizadas de forma independiente a los procesos de revisión de su planeamiento general, las edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas así como las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidos para el suelo urbanizable, en los términos previstos en los artículos 105 y 146 de esta ley.

CAPÍTULO IV

Tramitación y aprobación del planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística

Sección primera. Competencias y facultades comunes a la formación y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 84. *Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción del planeamiento y los restantes instrumentos urbanísticos, incluidos los de ejecución, y al efecto facilitarán los documentos y la información necesaria a los encargados de la misma, y, en todo caso, a las entidades locales, los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Las administraciones medioambientales, en particular, deberán facilitar los elementos o condicionantes que deban tenerse en cuenta por el planeamiento.

3. Los órganos de las administraciones públicas competentes para formular planes e instrumentos de ordenación y ejecución urbanística y sus correspondientes proyectos de urbanización y obras podrán efectuar en fincas particulares, con arreglo a la legislación de expropiación forzosa, las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan, instrumento o proyecto de que se trate.

4. En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Artículo 85. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento

de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance.

2. Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refiere el párrafo anterior deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en el diario o diarios de mayor difusión en el mismo.

3. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales, y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión sustituirá la medida a que se refiere el párrafo primero cuando la misma se hubiera adoptado previamente.

4. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.

5. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones, en el mismo ámbito espacial y por idéntica finalidad, en el plazo de cinco años.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos. No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando la petición no se ajuste a derecho por ser contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud.

7. El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.

Artículo 86. *Estudios previos.*

1. Las administraciones y las entidades públicas interesadas podrán elaborar y aprobar estudios de carácter previo a la redacción de los planes urbanísticos o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación o su proyectación.

2. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo 87. *Avances de planeamiento urbanístico.*

1. Las administraciones públicas competentes para formular los planes generales deberán elaborar avances que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes cuando se pretenda la primera elaboración del plan general o cuando se proyecte la revisión total o parcial de uno vigente. En supuestos de modificación la elaboración del avance será potestativa.

2. La aprobación del avance previsto en el párrafo anterior tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del correspondiente plan urbanístico.

3. El avance incluirá el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental con el contenido definido reglamentariamente.

Artículo 88. *Efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico.*

La aprobación de los planes urbanísticos o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento administrativo producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación, categorización y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.

c) La obligación de cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, a efectos expropiatorios, de las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes cuando así sea preciso, para la ejecución de las obras públicas ordinarias previstas en el plan correspondiente o de las actuaciones previstas en éste que deban ejecutarse por expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la que sea procedente en cada caso para las obras o los servicios públicos no urbanísticos de conformidad con la legislación sectorial que los regule.

Artículo 89. *Publicación y vigencia.*

1. La aprobación de los planes urbanísticos obligará a la administración pública que la haya realizado a dar publicidad a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.

2. En las diputaciones forales existirá un registro administrativo del planeamiento urbanístico.

3. Los planes urbanísticos y sus modificaciones y revisiones se remitirán por los ayuntamientos para su depósito en el registro de la correspondiente diputación foral, con carácter previo a la publicación a que se refiere el número 5 del presente artículo. Las copias de los documentos de los planes urbanísticos expedidas por el registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los registros a que se refieren los dos párrafos anteriores, que deberán estar establecidos en soporte informático y convencional, estarán conectados entre sí para formar el Registro Vasco de Planeamiento gestionado por el departamento competente en materia de ordenación del territorio. En todo caso, deberán organizarse de forma que tengan suficiente capacidad de gestión para garantizar la consulta por cualquier persona de la documentación integrante del planeamiento depositado.

5. Se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, y los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro a que se refieren los números anteriores, por disposición del órgano que los haya adoptado y para la producción por los correspondientes planes urbanísticos de los efectos previstos en el artículo anterior y para su entrada en vigor. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

6. Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

Sección segunda. Tramitación y aprobación de planes generales y de planes de compatibilización y sectorización

Artículo 90. *Formulación y tramitación del plan general.*

1. La formulación del plan general corresponde al ayuntamiento. Acordada su redacción, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la diputación foral correspondiente con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su

ordenación, la cual se suministrará, acompañada de su justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses.

2. Los ayuntamientos alaveses, en un plazo no superior a dos meses desde el acuerdo de redacción del plan general, solicitarán de las juntas administrativas de su término informe en relación con los criterios que deban ser tenidos en cuenta para la ordenación de los servicios y bienes de titularidad concejil y cualquier otro a considerar en la formulación del plan general. Dicho informe se emitirá en un plazo no superior a dos meses, y la omisión de su requerimiento será causa suficiente para la suspensión del acto de aprobación definitiva del proyecto de plan general.

3. Una vez elaborado el avance, el ayuntamiento acordará su exposición al público durante el plazo mínimo de dos meses, en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas. La exposición pública será anunciada en el boletín del territorio histórico y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio. El avance se remitirá a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento, y en el caso de los municipios alaveses también a las juntas administrativas de su término, para su conocimiento e informe, en relación con los aspectos básicos de la ordenación estructural propuesta.

4. A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general. Cuando los criterios y objetivos adoptados discrepen del contenido del informe de la evaluación conjunta de impacto ambiental, se motivará expresamente la decisión adoptada.

5. El ayuntamiento aprobará inicialmente el plan general, y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el boletín del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.

6. El ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan general con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

7. En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión completa del contenido de dicho acuerdo, a las juntas administrativas del municipio.

Artículo 91. *Aprobación definitiva del plan general.*

1. La competencia para la aprobación definitiva de los planes generales corresponde a los ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes, y a las diputaciones forales en los demás supuestos, en ambos casos previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. El plan general, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, se remitirá por este a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La comisión emitirá informe, que será vinculante en lo referente a la acomodación del plan general a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

3. Transcurridos tres meses a partir de su recepción por la comisión sin emitir el informe, se podrá proseguir el trámite. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco o sin el transcurso del plazo para su emisión, y los planes generales aprobados sin respetar este precepto serán nulos de pleno derecho. No obstante, el informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.

4. Realizadas las modificaciones oportunas, el ayuntamiento aprobará definitivamente el plan general o, en su caso, remitirá el expediente al órgano foral para su aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

5. El ayuntamiento o la diputación foral, según corresponda, podrán aprobar definitivamente el plan, suspender su aprobación definitiva, o desestimarla motivadamente. La desestimación podrá ser parcial en las condiciones establecidas en este artículo.

6. La aprobación definitiva del plan podrá ser parcial si las objeciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio afectan a zonas o a determinaciones concretas que no impiden una aplicación coherente del resto del plan.

7. La desestimación o la suspensión habrán de ser motivadas bien en razones de estricta legalidad, con indicación expresa de los preceptos infringidos, bien en afectación a intereses supramunicipales, con expresión de los mismos. Cuando la competencia sea de las diputaciones forales, será nula de pleno derecho la denegación o suspensión que se base exclusivamente en aspectos o materias de interés estrictamente municipal.

8. No obstante lo previsto en el primer apartado de este artículo, la diputación foral podrá delegar la competencia de aprobación definitiva de planes generales a los municipios de población igual o inferior a 7.000 habitantes o entidades públicas supramunicipales de los que aquellas sean miembros, siempre que unos y otros dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación.

Artículo 92. *Formulación, tramitación y aprobación del plan de compatibilización.*

1. Cuando un plan de ordenación urbanística afecte territorialmente a más de un municipio, la formulación y tramitación podrá corresponder a una sola de las entidades locales afectadas, en los términos del acuerdo, en su caso, alcanzado entre las mismas.

2. En defecto de acuerdo, el órgano foral si afectase a un solo territorio histórico, o el autonómico si afectase a más de uno, concederá un plazo de dos meses para alcanzarlo. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca, se formulará, tramitará y aprobará por parte de la administración foral o autonómica, según corresponda, un plan de compatibilización en cuya tramitación se deberá dar audiencia a las entidades locales implicadas.

3. El anuncio de exposición al público de la aprobación inicial y la publicación de su aprobación definitiva se realizará en los boletines y en el diario o diarios de mayor circulación de los territorios históricos afectados.

4. El plan de compatibilización, en la medida en que afecta a determinaciones de ordenación estructural, se someterá al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 93. *Autorización previa a la formulación del plan de sectorización.*

1. Los interesados en la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado previsto en el plan general, previamente a la formulación del preceptivo plan de sectorización regulado en esta ley, habrán de dirigirse por escrito a la Administración municipal en solicitud de que se autorice, de manera expresa, la iniciativa de formulación del mencionado plan.

2. Al escrito de solicitud señalado en el apartado anterior los interesados habrán de acompañar la documentación técnica precisa en la que se describa, motive y justifique, con el suficiente detalle, la viabilidad urbanística, técnica, económica, ambiental y jurídica de la iniciativa de sectorización pretendida, en atención a la totalidad de las determinaciones previstas en esta ley como contenido de los planes de sectorización.

3. Recibida la solicitud, el ayuntamiento resolverá sobre si la misma reúne las condiciones legales mínimas indispensables para su toma en consideración, y en caso afirmativo se someterá a información pública por un plazo de un mes a efectos de la formulación de las alegaciones escritas que se consideren oportunas. Por el contrario, si la documentación formulada careciera de la acreditación de los requisitos de viabilidad exigidos, procederá el ofrecimiento, en su caso, de un plazo de veinte días hábiles para su subsanación, con advertencia del archivo de las actuaciones sin más trámite.

4. Una vez cumplimentado el trámite de información pública previsto en el párrafo que antecede, el ayuntamiento resolverá tomar en consideración la iniciativa autorizando al solicitante para la formulación del plan de sectorización, o desestimarla motivadamente, lo

que habrá de ser notificado en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo.

5. El expediente de autorización habrá de ser definitivamente resuelto y notificado en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que se produjo la solicitud, salvo interrupciones debidas a la subsanación de defectos, cuya duración se adicionará, en su caso, al mencionado plazo de tres meses. Transcurrido el plazo sin comunicarse resolución alguna, se entenderá autorizada la iniciativa en los términos solicitados.

Artículo 94. *Formulación y tramitación del plan de sectorización.*

1. Los planes de sectorización podrán ser formulados de oficio por la Administración municipal, o bien, previa la autorización prevista en el artículo anterior, a instancia de otras administraciones públicas o de particulares.

2. Los planes de sectorización, en cuanto instrumentos que gozan de la misma jerarquía que el planeamiento general, se formularán y tramitarán conforme al mismo procedimiento previsto para los planes generales.

Sección tercera. Tramitación y aprobación de planes parciales y especiales

Artículo 95. *Tramitación de los planes parciales.*

1. La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2. El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3. A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4. El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5. En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

Artículo 96. *Aprobación definitiva del plan parcial.*

1. La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

2. En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.

3. El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

4. La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.

Artículo 97. *Tramitación y aprobación de planes especiales.*

1. Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado. Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

2. Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la Administración foral serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la Administración foral competente al efecto, de conformidad con las reglas establecidas en el apartado anterior. Una vez producida su aprobación inicial, deberán ser sometidos a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite.

3. Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

4. Los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 97 bis. *Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico.*

1. Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

Sección cuarta. Tramitación y aprobación de otros instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 98. *Tramitación y aprobación de estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.
2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.
3. Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

Artículo 99. *Tramitación y aprobación de ordenanzas municipales de urbanización y edificación.*

Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización o la modificación de las contenidas en la documentación de un plan general se formularán por el ayuntamiento y se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. Igualmente podrán ser tramitadas y aprobadas de forma conjunta con el resto de la documentación del plan general, en cuyo caso se entenderán posteriormente sujetas al procedimiento de la normativa de régimen local.

Artículo 100. *Tramitación y aprobación de catálogos.*

1. Para la aprobación de los catálogos, en el supuesto de que no se tramiten y aprueben simultáneamente con el plan general, o para su modificación, se seguirá el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. Dentro del plazo de información pública, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la diputación foral correspondiente y del Gobierno Vasco.
2. La aprobación y entrada en vigor de los planes que contengan medidas de protección relativas a los bienes catalogados determinará la necesidad de la actualización de este documento.

Sección quinta. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento

Artículo 101. *Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida.
2. El planeamiento urbanístico deberá distinguir entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles. En todo caso, se calificarán como totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
3. El planeamiento urbanístico, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

4. El planeamiento urbanístico incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto a estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con la ordenación urbanística y a las previsiones de actuación sobre los mismos.

5. No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

6. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Sección sexta. Modificación y revisión del planeamiento

Artículo 102. *Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.*

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.

2. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los planes urbanísticos se revisarán en todo caso en los plazos que en ellos se establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.

4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes urbanísticos a los instrumentos de ordenación del territorio, el órgano foral del territorio histórico, a iniciativa propia o a requerimiento de la consejera o consejero competente en materia de ordenación del territorio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con audiencia del ayuntamiento afectado, podrá disponer la revisión del plan general o de otros planes urbanísticos concretos, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de las medidas pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria.

5. El mero transcurso de los plazos fijados sin que se hayan llegado a incoar los correspondientes procedimientos habilitará al órgano foral del territorio histórico para proceder a la elaboración técnica de la revisión omitida, en sustitución del ayuntamiento correspondiente, previo requerimiento y audiencia a este último.

Artículo 103. *Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.*

1. Toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.

2. El plan general deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en esta ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.

3. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura

de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.

5. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

Artículo 104. *Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos.*

La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:

a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.

b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.

c) Las modificaciones del planeamiento general, en las que la tramitación del avance será optativa.

d) La modificación que el plan de sectorización o el plan de compatibilización realicen, en la ordenación estructural establecida en el plan general.

Artículo 105. *Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos.*

1. Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:

a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.

b) Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.

c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

2. Toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81.

3. En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.

4. Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. En suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase

adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.

5. Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con destino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el artículo 81.

6. Las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia para la implantación del uso de que se trate, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, las citadas parcelas y solares podrán ser destinados a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso para alojamientos dotacionales, vivienda protegida u otros usos lucrativos. En los supuestos en los que el destino sea vivienda protegida u otros usos lucrativos, las modificaciones de los planes contemplarán las medidas compensatorias que reglamentariamente se establezcan.

7. Para la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes de ordenación que afecten a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal se precisará, además de las medidas compensatorias antes establecidas, la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación quedará suspendido desde el requerimiento de la autorización hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.

8. La revisión total o parcial del planeamiento estará sujeta exclusivamente a las limitaciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 106. *Límite específico en caso de actuaciones declaradas ilegales por sentencia judicial.*

1. Cuando una modificación o revisión de planeamiento venga a legalizar actuaciones clandestinas declaradas incompatibles con la ordenación urbanística en vigor por resolución o sentencia firme, exigirá pronunciamiento previo favorable del Consejo de Gobierno, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación o revisión quedará suspendido desde el requerimiento del pronunciamiento hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.

2. En cualquier caso, será preceptiva la previa resolución del expediente disciplinario urbanístico incoado, la adopción por parte del infractor de las medidas decretadas para la restauración del daño causado y el previo pago de las multas correspondientes a las infracciones declaradas.

Artículo 107. *Actualización de la documentación de planeamiento.*

1. Los ayuntamientos podrán aprobar versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que el plan general haya sufrido cinco modificaciones de ordenación estructural, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

2. Una vez aprobada la versión completa y actualizada de los planes de ordenación urbanística, deberá depositarse un ejemplar en el registro de planeamiento urbanístico del territorio histórico correspondiente.

Sección séptima. Participación ciudadana en la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento

Artículo 108. *Programa de participación ciudadana en el plan general.*

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Artículo 109. *Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: funciones.*

1. El Consejo Asesor del Planeamiento Municipal es un órgano local de carácter consultivo y deliberante para el cumplimiento de las funciones de concertación social en relación con el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de existencia obligatoria en los municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de planes generales.

2. El consejo conocerá de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboren o establezcan las administraciones responsables de la formulación del planeamiento general del municipio para coadyuvar a su elaboración, e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del plan general. El consejo podrá recabar, conocer y emitir informe de cualquier otro plan o instrumento de ordenación urbanística.

3. La intervención del consejo se manifiesta en documentos de análisis de las cuestiones que tome en consideración, que podrán contener propuestas o alternativas de carácter no vinculante para las administraciones públicas.

4. Las propuestas o alternativas presentadas por el consejo ante la administración que apruebe el planeamiento y que no sean atendidas en la resolución de aprobación definitiva del mismo deberán ser contestadas motivadamente.

Artículo 110. *Composición del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal.*

Mediante reglamento municipal se determinará la composición, el funcionamiento, la constitución y la disolución del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, que deberá estar presidido por la alcaldía del municipio y contará con la presencia del concejal responsable del área de urbanismo. En todo caso, la composición de este órgano garantizará la presencia del movimiento asociativo vecinal y de representantes de entidades u organizaciones dedicadas a la protección y defensa medioambiental que intervengan en el término municipal.

TÍTULO IV

Intervención administrativa en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 111. *Finalidad y clases.*

1. Los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales:

a) Regular el mercado de suelo.
b) Regular el mercado de la vivienda.
c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo.
3. Los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pueden constituir sus propios patrimonios públicos de suelo.
4. Están plenamente sujetos a las disposiciones de este capítulo, aun cuando la administración titular no haya procedido aún a la constitución de su patrimonio público de suelo, los bienes y recursos que, conforme a esta ley, deban formar parte del mismo.

Artículo 112. *Naturaleza y régimen jurídico.*

1. El patrimonio público de suelo de cada administración pública integra un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio, afecto al cumplimiento de los fines establecidos en el apartado 1 del artículo anterior, quedando prohibida la dedicación de cualquiera de sus bienes o la aplicación de cualquiera de sus recursos a finalidades o destinos distintos de los previstos en este capítulo, y en particular a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio patrimonio público de suelo. La permanencia de la afectación implica, en su caso, la de la causa de adquisición forzosa del bien de que se trate.
2. La administración de los patrimonios públicos de suelo comprende las facultades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como las de expropiación en beneficio de estos.
3. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un registro de explotación comprensivo, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de un inventario de bienes y recursos integrantes y de las operaciones de administración y disposición relativas a dichos bienes y recursos, con indicación del destino final de los mismos. Dicho registro de explotación estará sujeto a fiscalización del Tribunal de Cuentas del País Vasco.

Artículo 113. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo.*

1. Los patrimonios municipales de suelo están integrados por bienes y recursos.
2. Forman parte de los patrimonios municipales de suelo los siguientes bienes, bien sean de titularidad municipal directa o bien sean de titularidad de sociedades públicas municipales u organismos públicos locales:

a) Los bienes patrimoniales municipales situados en terrenos que el planeamiento urbanístico general clasifique como suelo urbano y urbanizable, excepto aquellos que, en virtud del título de su adquisición, estén afectados o vinculados a un fin específico, distinto o incompatible con los legales del patrimonio público de suelo.
b) Los terrenos y los derechos obtenidos en la ejecución del planeamiento urbanístico y en concepto de cesión gratuita de edificabilidad urbanística y para las dotaciones públicas,

en especial los correspondientes a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a esta ley.

c) Los terrenos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar el patrimonio municipal de suelo.

d) Los terrenos adquiridos mediante expropiación, no afectados al uso o servicio público.

e) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del patrimonio público de suelo.

f) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título.

g) Las viviendas públicas de titularidad municipal o de cualquier entidad dependiente del ayuntamiento.

3. Son recursos afectos a los correspondientes patrimonios municipales de suelo:

a) La cantidad consignada en los presupuestos municipales anuales para el cumplimiento de las finalidades de los correspondientes patrimonios municipales de suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración de los bienes o de la realización de actos de disposición de ellos conforme a esta ley, incluidos los de constitución onerosa de derechos de superficie.

c) Las cantidades abonadas en sustitución, conforme a esta ley, de la cesión del suelo correspondiente a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas, avales ejecutados y sanciones procedentes del ejercicio de la potestad tutelar, disciplinaria y sancionadora prevista en esta ley.

e) Créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 114. *Consignación presupuestaria con destino al patrimonio municipal de suelo.*

1. La cantidad consignada por los ayuntamientos en el ejercicio anual de sus presupuestos municipales con destino a patrimonio municipal de suelo no podrá ser inferior al 10% de la suma total a que asciendan los capítulos I y II de ingresos. La memoria explicativa de los presupuestos deberá precisar qué porcentajes mínimos de dicha cantidad se prevén para atender cada uno de los destinos de los patrimonios municipales de suelo.

2. La regla establecida en el apartado anterior sobre importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida a periodos cuatrienales, por lo que las previsiones inferiores o superiores en ejercicios presupuestarios concretos podrán ser compensadas, dentro de un mismo periodo cuatrienal, por previsiones de signo contrario en ejercicios presupuestarios posteriores, siempre y cuando se garantice para el conjunto de cuatro años el cumplimiento del promedio del 10% anual señalado en el apartado anterior.

3. Esta obligación de importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida, a los efectos de esta ley, sólo a los municipios obligados a cumplir con los estándares de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según el artículo 82.

Artículo 115. *Destino de los bienes y recursos.*

1. Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al costeamiento de obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública. Además se podrán destinar a:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.

b) Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público.

d) Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural.
e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

2. En el supuesto previsto en la letra c) del apartado anterior, cuando la promoción pública tuviera carácter comarcal concertado entre diversos municipios asociados entre sí y, en su caso, con otras administraciones públicas o sus organismos o entidades dependientes, los bienes y derechos que por dicha actuación hayan de incorporarse al patrimonio municipal del suelo, una vez capitalizados, podrán destinarse a la adquisición de suelos para dicha finalidad en municipio diferente si así se acuerda entre los municipios intervinientes.

Artículo 116. *Enajenación de bienes. Concurso.*

1. Se prohíbe la enajenación onerosa de los bienes y derechos calificados como dotacionales, incluido, en su caso, el derecho de propiedad superficiante de los terrenos calificados como dotación residencial protegida por la ordenación estructural.
2. La disposición del resto de los bienes de los patrimonios públicos de suelo que implique la transmisión de su propiedad o de derechos sobre los mismos, cuando sea posible conforme a esta ley, será a título oneroso y se realizará mediante concurso, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.
3. En todo caso, en las bases del concurso para la enajenación se contendrán las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.
b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas.
c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solares.

4. Los bienes del patrimonio municipal de suelo no calificados específicamente por el planeamiento urbanístico como destinados a dotaciones públicas o a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrán enajenarse libremente mediante concurso público o permuta. Los ingresos o bienes obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 117. *Enajenación directa.*

Podrán enajenarse bienes directamente, sin necesidad de concurso, con los requisitos que en cada caso requiera la normativa:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales.
b) Cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de organismos y empresas mercantiles dependientes, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.
d) Cuando el concurso previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación se llevará a cabo dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al que hubiera correspondido en la licitación mediante concurso.
e) En el supuesto de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública promovidas por organismos públicos o sus entes instrumentales, cuando dicha actividad constituya su objeto específico.
f) En el caso de construcción de edificios públicos destinados a organismos oficiales que requieran un determinado emplazamiento sobre suelos calificados como dotacionales.
g) En el caso de construcción de edificios de servicio público de propiedad pública o de entidades sin ánimo de lucro que requieran un determinado emplazamiento, tales como centros asistenciales, culturales o sanitarios o instalaciones deportivas, y así estuvieran calificados por la ordenación urbanística.

Artículo 118. *Enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.*

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los bienes del patrimonio público de suelo podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o sus entes instrumentales y el destino cualquiera de los contemplados en el artículo 115.
b) Que el peticionario sea una entidad privada de interés público y sin ánimo de lucro y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o equipamientos de interés social y uso común o general.
c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada por acuerdo de realojo en forma de permuta total o parcial, justificado por acuerdo expreso con la administración actuante o incluido en la reparcelación.

Sección segunda. Reservas municipales de suelo

Artículo 119. *Finalidad de las reservas.*

1. Podrán delimitarse, en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años a contar desde la delimitación. Las reservas así delimitadas se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de edificaciones e instalaciones industriales o terciarias, de fomento o interés público así como a otros usos públicos o de interés social.
2. También podrán delimitarse reservas en suelo no urbanizable de especial protección con el objeto de facilitar la obtención de la propiedad pública y, en su caso, la explotación o utilización adecuada del mismo.
3. Vencido el plazo máximo establecido en el párrafo anterior, los terrenos y construcciones, edificaciones e instalaciones que no hubieran sido adquiridos por la Administración pública en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en este título sólo podrán ser sujetos nuevamente a reserva municipal con incoación simultánea, respecto a los mismos, de procedimiento de expropiación forzosa.

Artículo 120. *Delimitación de reservas.*

1. Las reservas municipales se delimitan por el plan general, o por acuerdo municipal de establecimiento de nuevas reservas o ampliación de las previstas en el planeamiento general, que deberá contener la relación de propietarios afectados y el plano de la superficie objeto de reserva, con identificación de las unidades rústicas, fincas o terrenos según el catastro de bienes de naturaleza rústica y con especificación en cada caso de su destino o uso actual.
2. La delimitación de las reservas municipales de suelo deberá estar motivada en razones justificativas del emplazamiento elegido y de su preferencia sobre otras alternativas posibles.
3. El acuerdo municipal previsto en el apartado 1 sólo podrá producirse cuando concurra una de las siguientes circunstancias:

a) La no previsión por el plan general en vigor de reserva municipal de suelo alguna.
b) El agotamiento de las reservas municipales de suelo establecidas por el plan general en vigor por haber sido objeto toda su superficie del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título o de procedimiento de expropiación forzosa.
c) El transcurso de dos años desde la entrada en vigor de la primera formulación o de la última revisión del plan general.

4. La delimitación de nuevas reservas municipales de suelo o de ampliación de las existentes por acuerdo municipal requiere la instrucción del siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el ayuntamiento, con sometimiento, simultáneo y por el plazo de un mes, a trámite de información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial y

en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente, y de audiencia a los propietarios de suelo afectados mediante notificación personal.

b) Aprobación definitiva por acuerdo del pleno del ayuntamiento, a la vista de las alegaciones y reclamaciones formuladas en el periodo de información pública y el simultáneo trámite de audiencia.

Artículo 121. *Efectos de la delimitación.*

La delimitación de una reserva municipal de suelo lleva implícita por ministerio de la ley:

a) La sujeción de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones en ella comprendidos a los derechos municipales de tanteo y retracto y regulados en este título, quedando prohibida la inscripción registral de cualquier acto de transmisión sin acreditar la comunicación al ayuntamiento prevista en el artículo 126.

b) La declaración de la utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa.

Artículo 122. *Actuaciones en concertación interadministrativa.*

Las actuaciones expropiatorias de los terrenos sometidos a la reserva de suelo regulada en los artículos anteriores podrán llevarse a cabo por el ayuntamiento que delimitó la reserva o por cualquier otra administración pública competente para la implantación de los usos de referencia, mediando, en este último supuesto, necesariamente convenio suscrito al efecto entre ambas administraciones.

CAPÍTULO II

Intervención supramunicipal en el mercado de suelo

Artículo 123. *Reservas de suelo.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y los órganos forales de sus territorios históricos también podrán establecer reservas de suelo en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado para la constitución o ampliación de sus patrimonios públicos de suelo.

2. Las reservas de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos se establecerán en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para las reservas municipales de suelo en la sección segunda del capítulo I de este título, aunque con las siguientes salvedades:

a) El acuerdo de delimitación será adoptado inicialmente, previa audiencia por el plazo de un mes a los ayuntamientos afectados, por el departamento del Gobierno Vasco o de la diputación foral competente en materia de ordenación del territorio o para la implantación de los usos de referencia, y definitivamente por el Consejo de Gobierno o Consejo de Diputados, según la administración de que se trate.

b) La administración que tuviera delimitada una reserva no podrá establecer una nueva con idéntica finalidad y en el mismo municipio si antes no hubiera ocupado, en el curso del correspondiente procedimiento expropiatorio, la totalidad de la reserva previamente declarada. El plazo de adquisición no podrá exceder de cuatro años desde la adopción del acuerdo de delimitación.

Artículo 124. *Enajenación y cesión.*

1. La enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otras fórmulas de cesión de los bienes inmuebles integrantes de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los capítulos I y II de este título.

2. Los ingresos obtenidos de las enajenaciones, cesiones o gestión de los citados terrenos y demás bienes inmuebles de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos habrán de destinarse necesariamente a su mantenimiento o ampliación.

CAPÍTULO III

Los derechos de tanteo y retracto

Artículo 125. *Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por los órganos forales de los territorios históricos o por el ayuntamiento, las transmisiones onerosas de los siguientes bienes inmuebles, sean terrenos, edificaciones o viviendas:

a) Los comprendidos en cualquier ámbito declarado fuera de ordenación por la ordenación urbanística o territorial, si así lo previera expresamente el planeamiento. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.

b) Los comprendidos en las reservas de suelo delimitadas conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán a la administración que hubiera acordado la delimitación.

c) Los comprendidos en ámbitos sujetos por la ordenación urbanística o territorial a actuaciones de rehabilitación, si así lo dispusieran expresamente los planes respectivos. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o, en su caso, a la administración que hubiera promovido la aprobación del planeamiento.

d) Los comprendidos en ámbitos delimitados por el ayuntamiento conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución a los efectos de garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación urbanística, incrementar el patrimonio municipal del suelo o intervenir en el mercado inmobiliario. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.

e) Las viviendas promovidas en cualquier régimen de protección pública y, en su caso, sus garajes y locales anejos, durante todo el periodo de duración de la calificación. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o al departamento del Gobierno competente en materia de vivienda.

2. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones de los bienes al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años.

3. La transmisión onerosa de más del 50% de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 80% por terrenos o edificaciones sujetas a los derechos de tanteo y retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 126. *Notificación a la administración de la transmisión de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1. Los propietarios de bienes inmuebles comprendidos en los ámbitos referidos en el artículo anterior deberán comunicar a la administración titular de los derechos de tanteo y retracto la decisión de proceder a su enajenación onerosa, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro de la administración titular del mismo.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Artículo 127. *Efectos registrales.*

Los ayuntamientos, una vez delimitadas con carácter definitivo los ámbitos comprensivos de los bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto, comunicarán oficialmente tal circunstancia al registro de la propiedad correspondiente, a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados del modo que establezca la normativa de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

CAPÍTULO IV

Derechos de superficie

Artículo 128. *Constitución y concesión del derecho de superficie.*

La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirá por las siguientes reglas:

a) La administración pública o entidad dependiente de la misma titular de la parcela podrá, en el acto de constitución del derecho de superficie, fijar las condiciones de transmisión de dicho derecho y de cesión o arrendamiento de los elementos del inmueble que se construya, así como las que limiten las sucesivas transmisiones de la propiedad superficiaria de las viviendas y locales construidos, estableciendo, en su caso, respecto a los mismos un derecho de adquisición preferente a favor de la administración o entidad y las condiciones económicas o de otro tipo de dicha adquisición. Todo ello se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de lo establecido en la respectiva normativa protectora.

b) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c) Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación o arrendamiento de viviendas o locales, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 129. *Extinción del derecho de superficie.*

1. El derecho de superficie se extinguirá por haber transcurrido el plazo, que no podrá exceder de 75 años, o el plazo que establezca como máximo la legislación básica, sin perjuicio de su carácter reconstituible. Una vez extinguido, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

2. El derecho de superficie se extinguirá también si no se edifica en el plazo previsto.

3. Si por cualquier otra causa distinta de las previstas en los apartados precedentes se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 130. *Régimen del derecho de superficie sobre la dotación residencial protegida.*

1. La dotación residencial protegida se corresponde con el derecho superficiante de los suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el caso de que la ordenación estructural así lo determine.

2. En este supuesto, el derecho superficiante será de cesión obligatoria y gratuita a favor del ayuntamiento, y la edificación se materializará obligatoriamente en el régimen propio del derecho de superficie, estando sujeta a los precios determinados por la correspondiente normativa reguladora.

TÍTULO V

Ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección primera. Ejecución y actividad administrativa

Artículo 131. *Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*

1. La ejecución de la ordenación urbanística comprende:

a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.
b) La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.
c) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.
d) La urbanización y la edificación de los solares resultantes.
e) La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.
f) La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.

2. Las administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencias, los correspondientes planes de ordenación urbanística, con arreglo a esta ley.

Artículo 132. *Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.*

Las administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la participación y colaboración privada en la ejecución del planeamiento, para exigir y asegurar que se produce de conformidad con los planes y los programas de actuación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 133. *Organización temporal de la ejecución.*

1. Los planes generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para su ejecución. Asimismo dichos planes, o los que los desarrollen, podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente.
2. El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar las edificaciones determinará la posibilidad de formular y tramitar programas de edificación o dictar órdenes de ejecución, respectivamente.

Sección segunda. Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

Artículo 134. *Gestión propia y cooperativa.*

1. Las administraciones públicas podrán utilizar, para la gestión propia o directa de la actividad de ejecución de su propia competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.
2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las administraciones públicas podrán, además, constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos, en los que, en supuesto de que haya participación de capital privado, la participación de la administración pública será siempre mayoritaria. Asimismo, podrán delegar competencias propias, o encomendar la

gestión urbanística o la ejecución de las obras de urbanización en otras administraciones, así como en organismos y entidades públicas de ellas dependientes.

3. Las administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos y los consorcios creados por aquéllas podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de régimen local.

Sección tercera. Presupuestos de la ejecución urbanística

Artículo 135. *Presupuestos de la ejecución.*

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de:

a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta ley.

c) El proyecto de urbanización, el proyecto de obras complementarias a la urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas, según los casos y conforme a lo dispuesto en los artículos 194 y 195.

d) El proyecto de reparcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación que no precisen de ella, 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.

e) El programa de edificación en el caso de actuaciones aisladas una vez transcurrido el plazo máximo establecido para realizar la edificación.

Sección cuarta. Esferas y tipos de actuación

Artículo 136. *Actuaciones aisladas.*

A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad.

b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

Artículo 137. *Actuaciones de dotación.*

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Artículo 138. *Actuaciones integradas.*

1. A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación

urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

2. La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión **o adscripción** a actuaciones integradas.

3. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse en o adscribirse a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

Téngase en cuenta que el resto del apartado 2 es constitucional siempre que se interprete conforme a lo establecido en el fj 6.

Artículo 139. *Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.*

A los efectos de la presente ley, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas con arreglo al artículo anterior.

Artículo 140. *Esferas de actuación en la ejecución.*

1. Las actuaciones aisladas edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley.

2. Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

3. La ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales definida en la ordenación urbanística en régimen de obras públicas ordinarias pertenece a la esfera de actuación pública, y comprende las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.

Artículo 141. *Régimen de ejecución pública o privada de las actuaciones integradas.*

1. El régimen de ejecución de las actuaciones integradas, que deberá determinarse en la aprobación del programa de actuación urbanizadora, concreta la delimitación de las esferas de actuación pública y privada en los siguientes términos:

a) El régimen de ejecución pública supone la reserva del desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante. En este régimen, las obras de urbanización se llevan a cabo, con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración.

b) El régimen de ejecución privada supone la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante.

2. En el régimen de ejecución privada, los terrenos objeto de una actuación integrada no adquieren la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotados y servidos por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de ésta con su entorno establecidas en la programación de la misma.

Artículo 142. *Actuaciones de las administraciones de la Comunidad Autónoma y de los territorios históricos.*

1. Las actuaciones que en suelo a su disposición, y para su transformación urbanística mediante la ejecución del planeamiento, lleven a cabo las administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos deberán contar con la ordenación urbanística adecuada, ser conformes con ella y ejecutarse sobre la base de los pertinentes instrumentos de urbanización y ejecución previstos en esta ley.

2. Cuando, a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, fuera precisa la formulación, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, urbanización y ejecución, los departamentos correspondientes de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos podrán:

a) Por encomienda de los ayuntamientos afectados, formular y tramitar los instrumentos precisos, sin perjuicio de los acuerdos que en el marco de sus competencias deban adoptar aquellos.

b) Excepcionalmente, cuando razones de interés público debidamente motivadas y justificadas así lo requieran, y por habilitación del Consejo de Gobierno, formular, tramitar y aprobar los instrumentos necesarios conforme al procedimiento establecido por esta ley.

3. La habilitación prevista en el apartado 2.b anterior requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites previos:

a) Comunicación formal de los departamentos promotores a los ayuntamientos afectados, que en plazo máximo de tres meses habrán de manifestar su conformidad o disconformidad con la propuesta, motivando, en todo caso, su criterio.

b) En caso de disconformidad o no respuesta en el citado plazo, apertura de un periodo de negociaciones y consultas por plazo de otros dos meses a fin de llegar a un acuerdo. En caso de no lograrse el acuerdo, a través del departamento competente en materia de ordenación del territorio se solicitará la habilitación al Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

Sección quinta. Unidades de ejecución

Artículo 143. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

2. La ejecución de los programas de actuación urbanizadora se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

Artículo 144. *Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.

b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.

3. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.

Artículo 145. *Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.*

1. La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y los programas de actuación urbanizadora, o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

2. La modificación de la delimitación de una unidad de ejecución, ya aparezca realizada en el planeamiento o en un programa de actuación urbanizadora, ya se hubiera realizado de manera autónoma, seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado precedente de este artículo.

Artículo 146. *Unidades de ejecución y bienes de dominio y uso o servicio público.*

1. Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso o servicio público que no hubieran sido obtenidos por cesión gratuita, la edificabilidad urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Sección sexta. Cargas de urbanización

Artículo 147. *Cargas de urbanización. Concepto.*

1. Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.

g) Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.

h) Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

i) Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.

2. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la administración actuante.

3. Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental.

4. El ayuntamiento, al aprobar el conjunto de las cuotas de urbanización, podrá acordar el aplazamiento del pago hasta la finalización de las obras de urbanización, atendiendo a las especiales circunstancias económicas del propietario solicitante que se establezcan reglamentariamente.

Sección séptima. Sujetos privados de ejecución

Artículo 148. *Agrupaciones de interés urbanístico. Concepto.*

Los propietarios de terrenos incluidos en una actuación integrada podrán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la actividad de ejecución, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

1. Integrar a los propietarios de terrenos que representen más del 50% de la superficie afectada por la iniciativa.

2. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.

3. Haber reconocido a los terceros propietarios afectados por la iniciativa el derecho a adherirse como asociado en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

4. Haber formalizado su constitución en escritura pública, que incorporará sus estatutos, y haberse inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente del Departamento de Urbanismo del territorio histórico correspondiente.

Artículo 149. *Agente urbanizador. Concepto.*

1. El agente urbanizador es el sujeto público o privado que, en ejercicio de la iniciativa económica y en virtud de la adjudicación definitiva del correspondiente programa de actuación urbanizadora, asume, a su riesgo y en los términos de esta ley, la responsabilidad de la ejecución de la correspondiente actuación integrada.

2. Puede ser agente urbanizador cualquier persona física o jurídica capacitada para ejercer la iniciativa económica, sea o no propietaria de terrenos en el ámbito de su correspondiente actuación integrada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 172.

3. El agente urbanizador se seleccionará por libre concurrencia y pública competencia, salvo el sistema de concertación previsto en el artículo 160, y ejercerá sus actividades bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante, con sujeción, en todo caso, a las condiciones establecidas en el convenio de colaboración suscrito al efecto.

Artículo 150. *Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de la actuación.*

En el supuesto de que el adjudicatario de la ejecución de un programa de actuación urbanizadora fuera persona distinta a los propietarios de los terrenos, construcciones y edificaciones afectados en el ámbito de actuación, y en ausencia de mutuo acuerdo entre ellos, las relaciones entre ambos se habrán de regir por las siguientes reglas:

a) El agente urbanizador tendrá derecho a ser compensado a cargo de los propietarios en la cuantía de las cargas de urbanización, así como a ser retribuido por dichos propietarios en concepto de gastos por su gestión en una cantidad cuyo importe máximo será fijado en las bases del concurso para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora. Dicha cantidad se calculará en función de la cuantía de las cargas de urbanización de la actuación, y en ningún caso podrá ser superior, por todos los conceptos, al 12% del importe de la obra de urbanización determinada en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) El agente urbanizador deberá soportar a su cargo, sin posibilidad de repercutirlas a los propietarios, las cargas de urbanización y, en su caso, de edificación que expresamente haya asumido como propias en el convenio en el que se formalice la adjudicación.

c) Las cargas de urbanización, incluidos los gastos de gestión, serán satisfechas al agente urbanizador a cargo de los propietarios, y, a elección de estos últimos, bien en metálico bien mediante entrega de solares edificables, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones, si se hubiera convenido la edificación, o mediante cualquier combinación de dichas alternativas de pago que se hubiera pactado.

d) No obstante lo dispuesto en la regla anterior, el agente urbanizador tendrá preferencia de elección respecto a los propietarios, para su compensación mediante la obtención de solares edificables o, en su caso, derechos de superficie, en el supuesto de que se materialice sobre suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, todo ello para dar cumplimiento a las obligaciones asumidas ante la Administración con ocasión de la adjudicación del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

e) Los propietarios tendrán derecho, a su libre elección, a participar en el desarrollo de las actuaciones o a renunciar a ello. En caso de optar por la participación, tendrán derecho a recibir del agente urbanizador los solares resultantes, los derechos de superficie, las viviendas, locales o edificaciones construidas sobre ellos, el equivalente económico de los mismos o la compensación expresamente pactada al efecto, todo ello en proporción directa a la superficie de suelo aportada a las actuaciones.

f) En el supuesto de oposición o renuncia, el propietario tendrá derecho a recibir del agente urbanizador la correspondiente indemnización, sin perjuicio del derecho de realojo que, en su caso, pudiera corresponderle. En caso de desacuerdo, el agente urbanizador podrá instar el inicio del procedimiento correspondiente de expropiación o reparcelación forzosa.

g) En el supuesto de que el propietario no manifieste su voluntad respecto a la participación en el desarrollo de las actuaciones con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación, se presumirá que opta por participar.

h) La modificación de la previsión inicial de las cargas de urbanización establecidas en el programa de actuación, que no sea debida a decisiones públicas, o la modificación de su coste, no podrán suponer la alteración en más de un 20% del equilibrio económico establecido en el programa. En este supuesto, cualquier modificación por encima de este límite requerirá la aprobación municipal, previa audiencia de los propietarios afectados. En todo caso, la retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento de la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

Artículo 151. *Relaciones entre el agente urbanizador y la administración actuante.*

1. Las relaciones derivadas de la adjudicación de la ejecución del programa de actuación urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta ley y, en el marco de la misma, en los planes de ordenación urbanística, en el propio programa, y en el convenio suscrito con ocasión de la adjudicación del mismo.
2. La administración ejercerá sus potestades públicas y, en particular, las de reparcelación y expropiación forzosas, cuando el desarrollo de la ejecución de la actuación así lo requiera. El agente urbanizador podrá solicitar dicho ejercicio, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que conlleve en calidad de beneficiario de la expropiación.

Sección octava. Programas de actuación urbanizadora

Artículo 152. *Objeto y ámbito.*

1. Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

a) La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.
b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

2. Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.
3. La aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

Artículo 153. *Contenido técnico-urbanístico.*

Los programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.

e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.

f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.

g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.

h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.

i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

Artículo 154. *Contenido jurídico-urbanístico.*

1. Los programas de actuación urbanizadora deben así mismo regular en todo caso los siguientes extremos:

a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.

c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.

d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.

f) Programa de realojos, en su caso.

g) Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

2. En el supuesto de que el sistema de actuación del programa sea el de agente urbanizador, además deberá contener las bases orientativas para la selección del agente urbanizador, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador deberá asumir, la valoración de la asunción por el urbanizador de objetivos complementarios a las cargas de urbanización sin repercutirlos a los propietarios afectados, y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Artículo 155. *Documentación.*

Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.

b) Anteproyecto de urbanización.

c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.

d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Artículo 156. *Tramitación de programas de actuación urbanizadora.*

1. Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo.

2. A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.

3. El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

4. Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

5. El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

6. Así mismo, la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora que prevea su ejecución mediante agente urbanizador, determinará el inicio del procedimiento de selección de agentes urbanizadores conforme a lo dispuesto en los artículos 166 y siguientes de esta ley.

7. La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.

8. El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora podrá simultanearse con el de aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubiquen las unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

Artículo 157. *Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora.*

Podrán formular y promover programas de actuación:

a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como administración actuante al ayuntamiento.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades públicos dependientes o adscritos a ellas, con idéntico fin.

c) Las administraciones públicas en general, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

d) Las sociedades y entidades privadas participadas por administraciones públicas, para el ejercicio de su objeto social mediante la realización de actuaciones integradas.

e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento.

Artículo 158. *Tramitación de programas de actuación urbanizadora a instancia de parte.*

La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada. Dicha garantía deberá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa.

CAPÍTULO II

Régimen de ejecución de programas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas

Sección primera. Sistemas de actuación

Artículo 159. *Sistemas de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la presente ley.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa.
b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.

3. El ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.
4. La determinación del sistema de actuación se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora, sin perjuicio de que pudiera preverse previamente en el planeamiento general, en el planeamiento de sectorización o en el planeamiento de ordenación pormenorizada, o modificarse con posterioridad. En caso de que el sistema de actuación se encuentre ya previsto en el planeamiento, el programa de actuación urbanizadora lo ratificará o lo modificará de forma motivada, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.
5. Cuando el planeamiento fije un sistema de actuación en régimen de ejecución privada y no se formule y promueva programa de actuación urbanizadora en un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento que corresponda, el ayuntamiento, previa audiencia de los interesados en el trámite de formulación del correspondiente programa de actuación urbanizadora, cambiará a un sistema de actuación en régimen de ejecución pública sin perjuicio de la facultad municipal de modificar en cualquier momento el sistema de actuación en los términos señalados en los apartados anteriores.

Sección segunda. Adjudicación del programa de actuación por concertación

Artículo 160. *Sistema de concertación.*

1. El ayuntamiento podrá elegir como sistema de actuación el de concertación cuando, por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo, así lo acuerde en el momento de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.
2. La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.
b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.

c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.

d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

El contenido concreto del convenio será establecido por el ayuntamiento, junto con el programa, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

3. Cuando el sistema de concertación venga establecido en el planeamiento será preciso que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presenten en el ayuntamiento, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación definitiva, la propuesta de convenio regulada en el apartado anterior. El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador previsto en esta ley.

4. Si, transcurridos dos meses desde la fijación en el programa de actuación urbanizadora del sistema de actuación por concertación, no se firmara el convenio por la mayoría necesaria, el ayuntamiento modificará el sistema de actuación, pasando al de agente urbanizador o a alguno de los de ejecución pública.

5. No será precisa la constitución de la junta de concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en esta ley a dicha junta y firmará el correspondiente convenio.

6. Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

7. En todo caso, el convenio firmado se regirá, en lo no dispuesto expresamente en este artículo, por lo dispuesto en esta ley en materia de convenios urbanísticos.

Artículo 161. *Constitución de la junta de concertación e incorporaciones.*

1. Una vez elegido el sistema de concertación y firmado el convenio, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública.

2. La constitución de la junta será publicada por ésta en el boletín oficial del territorio histórico y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

3. También pondrán incorporarse a la junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, cuando así lo acuerde la junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.

Artículo 162. *Carácter de la junta de concertación.*

1. Las juntas de concertación que se constituyan tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en los casos en que el sistema de actuación sea el de concertación, y como tales deberán inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

2. Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del ayuntamiento, en todo caso.

3. Contra los acuerdos de la junta de concertación podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento.

Artículo 163. *Naturaleza jurídica. Funciones y fines de la junta de concertación.*

1. La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

2. La junta de concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios

adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

3. Para el cumplimiento de sus fines, la junta de concertación ostentará las siguientes facultades y prerrogativas públicas:

a) Formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación, que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará inicialmente por la junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios. Corresponderá en todo caso al ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

b) Exigir de los propietarios de la unidad las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el ayuntamiento.

c) Las demás que esta ley prevé a favor del agente urbanizador.

4. Las juntas de concertación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas.

Artículo 164. *Reparcelación y juntas de concertación.*

El proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación.

Artículo 165. *Prerrogativa municipal de cambio de sistema de actuación.*

La administración municipal podrá sustituir en cualquier momento el sistema de actuación cuando se incumplieran los compromisos legales de la concertación o los recogidos en el convenio que sirvió de fundamento para la elección del sistema.

Sección tercera. Adjudicación de los programas de actuación mediante concurso público para selección de agente urbanizador

Artículo 166. *Criterios del concurso público para la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora en régimen privado.*

1. Los programas de actuación urbanizadora en sistema de ejecución por agente urbanizador deberán recoger los criterios objetivos de valoración de las proposiciones que se presenten para su adjudicación, y con carácter mínimo los siguientes:

a) Compromiso, a cargo del urbanizador, de destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por encima de los estándares y las cuantías establecidas en esta ley, especialmente en régimen de alquiler.

b) Plazos de urbanización más breves o compromisos más rigurosos que los establecidos en el programa de actuación urbanizadora.

c) Plazos de edificación más breves y compromisos más rigurosos para garantizar el cumplimiento de dichos plazos de edificación.

d) Obras de urbanización más convenientes o mejores calidades de urbanización que las definidas por el programa de actuación y, en su caso, las contempladas por el plan general, siempre que fueran asumidas a su costa por el licitador.

e) Propuestas y alternativas de obras de urbanización más respetuosas con el medio ambiente, con menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.

f) Compromiso de construcción por el agente urbanizador de parte o toda la edificación destinada a viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección oficial.

g) La previa redacción y tramitación del planeamiento de ordenación pormenorizada y/o del programa de actuación urbanizadora.

h) El menor coste de las obras de urbanización y los menores márgenes de beneficio o retribución empresarial del urbanizador.

2. En los concursos podrán ser valoradas por el ayuntamiento las garantías de cohesión y acuerdo con los propietarios y afectados de la actuación, basadas en los criterios de valoración adoptados y en las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del urbanizador.

Artículo 167. *Tramitación del concurso para la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora en régimen privado.*

1. Una vez definitivamente aprobado el programa de actuación urbanizadora, se publicará el anuncio de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico, conteniendo el expreso llamamiento a posibles licitadores, y en el plazo de dos meses cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria, podrá presentar una proposición jurídico-económica.

2. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán en plica cerrada junto con, en su caso, los acuerdos alcanzados con los propietarios.

3. Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de la acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será el que se fije reglamentariamente, con el mínimo del 1% de las cargas de urbanización de que se trate. Si se adjudica el programa de actuación urbanizadora presentado, la garantía provisional será retenida y deberá complementarse o sustituirse hasta alcanzar un importe mínimo del 7% de las cargas de urbanización como garantía definitiva. En caso contrario, será devuelta.

4. El acto público de apertura de plicas se celebrará en los cinco días hábiles siguientes a la finalización del periodo de presentación de proposiciones. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.

5. En lo dispuesto en este artículo, las publicaciones en el boletín oficial se habrán de entender referidas a la publicación que corresponda por la cuantía de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, todo ello conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

Artículo 168. *Contenido de las proposiciones jurídico-económicas.*

Las proposiciones jurídico-económicas que se presenten por los licitantes deberán contener, por lo menos, los siguientes extremos:

1. En cuanto a las relaciones entre el agente y la administración actuante:

a) Proposición de plazos de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Memoria de calidades, si fueran diferentes a las aprobadas definitivamente en el programa de actuación urbanizadora.

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la administración actuante con expresión de los compromisos asumidos por aquél.

2. En cuanto a las relaciones entre el agente y los propietarios y los titulares de derechos:

a) Justificación, en su caso, de la disponibilidad del agente urbanizador sobre los terrenos de los propietarios y titulares de derechos, y los acuerdos ya alcanzados, que deberán incluir, en todo caso, los criterios y fórmulas de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados, y las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de las cargas de urbanización y de la cantidad total que en concepto de gastos de gestión el agente urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.

c) Propuesta de equidistribución de beneficios y cargas, que incluirá el valor del suelo y de su repercusión en la edificabilidad urbanística, a efectos de compensación de las diferencias de adjudicación y de contraprestación de las cargas de urbanización.

d) Plazo máximo de presentación del proyecto de reparcelación.

Sección cuarta. Régimen de adjudicación de los programas de actuación en régimen privado

Artículo 169. *Adjudicación de los programas de actuación.*

1. El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, en cuyo caso adoptará la decisión que considere oportuna, conforme al interés general y en orden a la ejecución de la ordenación urbanística, entre las siguientes:

a) Modificar el sistema de actuación.
b) Modificar cualesquiera otras condiciones del programa de actuación.
c) Dejar sin efecto el programa de actuación.
d) Abrir un nuevo plazo de licitación.

2. El plazo máximo para la resolución por el ayuntamiento sobre la adjudicación de un programa de actuación urbanizadora, en el supuesto de concurso, será de cuarenta días desde la fecha de apertura de proposiciones.

3. El ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del adjudicatario, de los gastos justificados de redacción a favor de quien, no habiendo resultado adjudicatario, hubiera formulado el planeamiento de ordenación pormenorizada o las alternativas, estudios o proyectos técnicos que total o parcialmente se incorporen al programa de actuación urbanizadora aprobado definitivamente o sean útiles para su ejecución.

4. La adjudicación de la ejecución del programa de actuación urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por la junta de concertación o el agente urbanizador, y, de otra, por la administración actuante. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del programa, las garantías que la junta o el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento, y las penalizaciones a las que se somete por incumplimiento. Este convenio será objeto de publicación en el boletín oficial del territorio histórico y de notificación formal e individualizada a todos los propietarios y afectados por el contenido del programa de actuación urbanizadora.

Artículo 170. *Modificación de las condiciones de adjudicación del programa.*

1. Los adjudicatarios de programas de actuación urbanizadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos en la legislación general de contratación administrativa, de los daños y perjuicios que se les sigan por la resolución de la adjudicación o por la paralización o el retraso del normal desarrollo de la ejecución de la actuación debidos exclusivamente a decisiones de la administración actuante.

2. Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación y varíen las previsiones del programa de actuación urbanizadora comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación, sea en favor de la administración, sea en el del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, en supuestos de adjudicación por concurso, afecten en más de un 20% del coste o valor de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos, o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación.

3. El agente urbanizador seleccionado por concurso puede ceder su condición, en escritura pública, a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la administración actuante, que deberá aprobarla. Si la cesión menoscaba el interés general o supone defraudación de la adjudicación en pública competencia, la administración denegará la aprobación o acordará la aplicación del régimen público de ejecución. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

4. El agente urbanizador seleccionado por concurso puede contratar prestaciones accesorias de su gestión con cualquier tercero sin transmitirle sus responsabilidades ante la administración actuante, a la que dará cuenta de ello.

5. Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa de actuación urbanizadora se regirán por el convenio que formalice la adjudicación definitiva, así como por las disposiciones contenidas en la presente ley, disposiciones de desarrollo y normativa propia de la contratación administrativa.

Artículo 171. *Resolución del convenio del programa de actuación urbanizadora.*

1. La resolución del convenio se acordará por la administración actuante de oficio o a instancia de la junta de concertación o del agente urbanizador, según corresponda. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la caducidad de la adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

2. Las causas de resolución serán al menos las siguientes:

a) El incumplimiento por la junta de concertación, el agente urbanizador o la administración actuante de los compromisos asumidos por ambos con ocasión de la adjudicación del programa, sin perjuicio de las penas contractuales que expresamente se hubieran pactado.

b) La modificación sustancial por parte de la administración de las condiciones de adjudicación en los términos previstos en el artículo anterior.

c) Las causas que se hubieran pactado expresamente entre la administración actuante y la junta de concertación o el agente urbanizador a través del correspondiente convenio.

3. El adjudicatario que incumpla sus compromisos, en caso de incumplimiento grave que motive la resolución prevista en el número anterior, podrá ser inhabilitado en su condición de agente urbanizador para la presentación a otros concursos.

4. El acuerdo de resolución deberá además, y cuando proceda:

a) Declarar la edificabilidad urbanística de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de la urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en régimen de actuaciones aisladas.

c) Incoar el procedimiento preciso para acordar una nueva programación en la que el nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones pendientes de ejecución, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la adjudicación caducada a ejecutar la que la sustituya.

d) Acordar las penas contractuales previstas en el programa de actuación urbanizadora para el caso de incumplimiento de las obligaciones y, en todo caso, la incautación de la fianza o ejecución del aval presentado en garantía, con destino al patrimonio público de suelo.

Artículo 172. *Aplicabilidad de la legislación en materia de contratación administrativa.*

1. En el procedimiento de adjudicación del programa de actuación urbanizadora descrito en los artículos anteriores deberán respetarse los requisitos relativos a publicidad y concurrencia establecidos en la normativa vigente sobre contratación administrativa.

2. En los sistemas de actuación de régimen de ejecución privada, la contratación de las obras de urbanización deberá seguir los principios de la legislación de contratación pública en cuanto a solvencia de los licitadores y publicidad y concurrencia para la selección de contratistas. A tal efecto, la selección de contratistas se someterá a licitación pública mediante anuncio en el boletín oficial correspondiente en función del importe de la obra, estableciendo los criterios objetivos de adjudicación. No obstante, cuando el agente urbanizador seleccionado en procedimiento de concurso público reuniera los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de la obra urbanizadora, no será precisa la apertura de una nueva licitación pública, siempre que la ejecución de dichas obras hubiera formado parte del objeto del concurso.

3. Así mismo, en todo lo no regulado en la presente ley respecto al procedimiento de adjudicación, modificación de las condiciones de la adjudicación y resolución de la misma se aplicará subsidiariamente la normativa vigente sobre contratación administrativa.

Sección quinta. Sistemas de ejecución los programas de actuación en régimen público. Sistemas de cooperación y expropiación

Artículo 173. *Sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. Podrán constituirse agrupaciones de interés urbanístico, bien a iniciativa de los propietarios o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

3. La financiación del coste de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre la administración y los propietarios afectados, podrá ser total o parcialmente compensada mediante la adjudicación a la misma de solares, derechos de superficie o viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En defecto de acuerdo, la financiación se realizará a través del giro de las cuotas de urbanización que resulten de la oportuna cuenta de liquidación incluida en el proyecto de reparcelación o aprobada en su desarrollo. No obstante, cuando la administración asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, podrá hacer prevalecer la compensación de las cargas de urbanización mediante la entrega de solares, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones que fueran precisos para materializar dicho compromiso.

4. La administración actuante 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 mediante convenio suscrito a tal efecto.

Artículo 174. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en ellas, sin perjuicio de que también pueda aplicarse a solares o parcelas incluidos en actuaciones aisladas o para la ejecución de sistemas generales o elementos de los mismos.

2. El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente dentro o fuera de la unidad de ejecución objeto de la expropiación, por acuerdo con la parte expropiada.

3. El programa de actuación urbanizadora que fije la ejecución en régimen público por el sistema de expropiación deberá elegir la forma de gestión, optando entre la gestión directa e indiferenciada por la administración actuante; la gestión a través de una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella; la encomienda a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella, previa suscripción del correspondiente convenio, o la atribución de la gestión a un tercero concesionario. En este último supuesto, la concesión se otorgará mediante concurso. El concesionario podrá incorporar a la actuación a los propietarios afectados en cualquier momento en las condiciones que libremente pacten, previo otorgamiento por la administración actuante de la liberación de la expropiación.

Artículo 175. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados las condiciones, términos y proporción en que deberá vincularse a la ejecución urbanística, y se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

3. Si la liberación se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de resolución, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a su titular.

4. Si el expropiante no fuera el ayuntamiento se oirá a este.

5. El incumplimiento por parte de los propietarios de bienes liberados de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria determinará el inicio de un nuevo expediente expropiatorio.

Artículo 176. *Legitimación de las expropiaciones urbanísticas.*

1. La aprobación definitiva de planes de ordenación urbanística y programas de actuación urbanizadora, así como el establecimiento de reservas para constituir o ampliar patrimonios públicos de suelo, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes y derechos afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. El incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos establecidas en la presente ley determinará la existencia de causa de interés público para la expropiación forzosa a fin de garantizar su efectivo cumplimiento.

Artículo 177. *Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.*

Será posible la aplicación de la expropiación por motivos urbanísticos en los supuestos siguientes:

a) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para ejecutar la ordenación urbanística a través de actuaciones integradas de ejecución pública.

b) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para el desarrollo de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, no incluidas ni adscritas a actuaciones integradas.

c) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para la ejecución anticipada de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales adscritas al ámbito de una actuación integrada.

d) La adquisición de terrenos y demás bienes y derechos cuya preservación y puesta en valor se estime necesaria, por el valor de sus características naturales, históricas, científicas, culturales, paisajísticas, arqueológicas o de análoga naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plan especial de protección y conservación.

e) La adquisición de viviendas desocupadas que permanezcan sin uso residencial por más de un año continuado y estén situadas en ámbitos sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a los efectos de facilitar la ejecución del ámbito en el que radiquen.

f) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos comprendidos en las reservas de suelo establecidas para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.

g) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o edificaciones industriales o terciarias de fomento o de interés público.

h) El incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.

i) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

j) La inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, la administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

k) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 178. *Procedimiento expropiatorio.*

1. La expropiación forzosa, en los supuestos contemplados en el artículo anterior, se tramitará con arreglo a la legislación en materia de expropiación forzosa, sin perjuicio de las determinaciones de esta ley y de las necesarias adecuaciones a la estructura organizativa propia de las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el supuesto de que el órgano expropiante fuera el ayuntamiento o la diputación foral, el trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria sólo requerirá acuerdo municipal o foral, según corresponda.

3. En cualquier expropiación por motivos urbanísticos, la administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo siguiente o seguir la expropiación individualmente, conforme al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 179. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. El proyecto de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) Identificación del ámbito territorial, junto con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación razonada de precios acorde con la clasificación del suelo, según su calificación urbanística, edificabilidad urbanística, valor de repercusión y grado de urbanización.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico correspondiente.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el proyecto a la aprobación del órgano competente.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuren en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito, ante el órgano competente, su conformidad o disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. El órgano competente, en su caso, dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al jurado territorial de expropiación forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que se refiera la expropiación, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración legalmente establecidos.

9. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del proyecto de expropiación, entendiéndose determinado el justiprecio con carácter definitivo y prestada su conformidad.

Artículo 180. *Bienes de dominio y uso o servicio público y expropiación.*

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público cuyo destino, según la ordenación urbanística, sea distinto al que motivó su afección o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario, a excepción de las vías pecuarias que se rigen por su normativa específica. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al órgano expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística, sin perjuicio de lo previsto al efecto en el artículo 146.

Artículo 181. *Constitución de servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuera precisa la expropiación del dominio y bastara la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el derecho privado o administrativo, podrá imponerse con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que la indemnización que proceda abonar no exceda de la mitad del importe que correspondería satisfacer por la expropiación total del bien, en cuyo caso habrá de expropiarse, salvo oposición de su propietario.

2. Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones de la ordenación urbanística, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la legislación vigente.

Artículo 182. *Prohibición de construir en terrenos a expropiar.*

Sobre la superficie objeto de una expropiación urbanística no se podrá realizar obra alguna ni modificar las existentes desde el momento del inicio del expediente expropiatorio, salvo previa autorización expresa, en casos concretos y excepcionales, por el organismo expropiante, que, de no ser el ayuntamiento, la comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 183. *Destino de los bienes y derechos expropiados.*

1. Los terrenos y demás bienes y derechos de cualquier clase que se expropien por motivos urbanísticos deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el plan correspondiente.

2. La alteración del uso que motivó la expropiación, como consecuencia de la modificación o revisión del planeamiento, no se entenderá modificación de la causa de declaración de utilidad pública o interés social en los casos así establecidos por la legislación expropiatoria que resulte aplicable. Se entenderán, a estos efectos, como uso dotacional público los terrenos calificados para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y para actividades económicas de fomento o interés público según dispone el artículo 16.

Artículo 184. *Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.*

1. En ausencia de previsión legal distinta, previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas, la administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incumplimiento que concurra, otorgándole un plazo de un mes para formular alegaciones.

2. A la vista de las alegaciones formuladas, la administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplido las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

Artículo 185. *Plazo para la expropiación de terrenos.*

1. Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en régimen de ejecución por expropiación forzosa o desde la aprobación definitiva de la delimitación de unidad de ejecución en suelo urbano sin que la administración competente haya procedido a su adquisición en cualquiera de las formas previstas en esta ley, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por cualquier propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que se produzca la incoación.

2. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio el interesado podrá formular hoja de aprecio ante la administración expropiante, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al jurado territorial de expropiación correspondiente a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. Recibida la hoja de aprecio del titular del bien o derecho, el jurado territorial requerirá a la administración su hoja de aprecio, que deberá presentar en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin contestación se entenderá aceptado el justiprecio. En lo demás se seguirá el procedimiento expropiatorio.

CAPÍTULO III

Ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales

Artículo 186. *Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.*

1. El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

2. El suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que no estén incluidos ni adscritos a actuación integrada alguna se obtendrán por la administración mediante expropiación.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación general aplicable, la ordenación urbanística podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso característico a los efectos de proceder a la valoración de los terrenos destinados a dotaciones públicas que no estén adscritos por el planeamiento a ningún ámbito de actuación.

4. La expropiación del suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscritos ni incluidos en actuación integrada alguna, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley y se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 185 de esta ley.

Artículo 187. *Supuesto de expropiación anticipada de terrenos destinados a dotaciones públicas.*

En el supuesto de suelo y derechos afectados por su destino a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuaciones integradas, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la administración expropiante se subrogará en la posición del propietario primitivo respecto a la ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada en cada caso.

Artículo 188. *Ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas.*

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular.

2. La ocupación directa requerirá la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

3. El procedimiento de ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación individual de las edificabilidades urbanísticas correspondientes a éstos, además de la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y la edificabilidad urbanística que les corresponda.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes incapacitados sin representación y a propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación.

f) La administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada acompañada del correspondiente plano a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

4. Transcurridos cuatro años desde el levantamiento del acta de ocupación sin que se hubiera aprobado con carácter definitivo la reparcelación de la unidad de ejecución correspondiente, el titular de los terrenos podrá instar ante la administración ocupante la expropiación conforme al artículo 185.

CAPÍTULO IV

Edificación de parcelas y solares

Artículo 189. *Deber de edificar y plazos máximos.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico tendrá lugar mediante la realización directa, en las parcelas o solares correspondientes, de las obras de edificación precisas para la materialización de la ordenación prevista por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el programa de actuación urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización. Se fijarán reglamentariamente las circunstancias a partir de las cuales se podrán entender finalizadas las obras de urbanización a los efectos de lo dispuesto en este artículo.

3. La edificación de parcelas y solares requerirá el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste establecidos en esta ley.

Artículo 190. *Incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la administración actuante para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del

planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

2. El procedimiento de tramitación y adjudicación por concurso público de un programa de edificación será el mismo que el previsto para los programas de actuación urbanizadora establecido en esta ley, con las siguientes especialidades:

a) Corresponderá al agente edificador la adquisición de la parcela o solar, en su caso por expropiación y a título de beneficiario de la misma.

b) No impedirá la tramitación y adjudicación de un programa de edificación el hecho de que la parcela o el solar tenga varios propietarios. En este caso serán de aplicación las técnicas y la regulación de la reparcelación forzosa.

c) Tampoco podrá impedir la tramitación y adjudicación de un programa de edificación la existencia de elementos constructivos de anteriores edificaciones. Estos elementos serán incluidos en un proyecto de demolición que habrá de integrarse en el programa de edificación.

d) Las garantías exigidas para los programas de actuación urbanizadora, al igual que el límite a la retribución del agente edificador, se calcularán sobre el importe total de las obras a realizar fijado en el programa de edificación.

e) La declaración de las parcelas y los solares en situación de edificación forzosa deberá ser acordada de oficio por el ayuntamiento al vencimiento del plazo máximo establecido en este capítulo. No obstante, cualquiera de los sujetos legitimados conforme al artículo 157 de esta ley podrá instar del ayuntamiento dicha declaración, que habrá de publicarse junto con las correspondientes bases para la adjudicación del programa de edificación.

f) La alternativa técnica en el concurso estará constituida únicamente por el proyecto básico de edificación y, en su caso, el de demolición y el de las obras complementarias de urbanización.

g) Las proposiciones jurídico-económicas versarán sobre el precio de adquisición del inmueble o sobre la participación del propietario en el desarrollo del programa mediante reparcelación con partes determinadas de la obra en régimen de propiedad horizontal.

h) Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del programa de edificación serán, como mínimo, el precio de adquisición de la parcela o el solar, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.

i) El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para programar la edificación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello y decidir convocar nuevo concurso o adoptar la resolución que estime oportuna con arreglo a la legalidad vigente.

3. En el supuesto de que el agente edificador adjudicatario incumpliera los compromisos del programa de edificación, la administración procederá a su resolución, conforme a lo establecido en el artículo 171.

Artículo 191. *Venta forzosa.*

1. Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del el procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.

2. La convocatoria de concurso deberá publicarse en un plazo no superior a tres meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.

3. Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán al menos los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de edificación.

4. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario. Además

del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.

5. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.

6. Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador.

7. Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del solar y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

Artículo 192. *Subrogación de la diputación foral en la competencia municipal.*

Cuando el procedimiento de declaración de edificación forzosa de parcela o solar para su venta forzosa fuera iniciado a instancia de parte y no se resolviese o, en cualquiera de sus fases, se paralizase injustificadamente durante un tiempo superior a seis meses, el interesado podrá denunciar la mora. La denuncia de mora deberá ser presentada tanto en el ayuntamiento como en la diputación foral correspondiente, y tendrá como efecto la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa.

Artículo 193. *Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.*

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de las parcelas y solares no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

CAPÍTULO V

Otros instrumentos de ejecución. Proyectos de urbanización y proyectos de obras complementarias

Artículo 194. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

2. La ejecución de cualquier obra de urbanización en una actuación integrada requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

3. Los proyectos a que se refiere el número anterior se formalizarán en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

4. Cualquier obra de urbanización no comprendida en el artículo siguiente deberá proyectarse y aprobarse conforme a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 195. *Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas.*

1. Los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, que en los municipios alaveses incluirá el preceptivo informe de los concejos afectados, o bien se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.

2. Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

Artículo 196. *Procedimiento de tramitación y aprobación de proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular, en ausencia de otro plazo establecido por el ayuntamiento competente, serán aprobados inicialmente en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de entrada del documento. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído aprobación inicial, el interesado podrá entenderlo desestimado.

2. Una vez aprobados inicialmente los proyectos de urbanización, se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del territorio histórico correspondiente.

3. El plazo para la aprobación definitiva será de dos meses desde la conclusión del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haber recaído la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo.

4. En los municipios alaveses, el proyecto inicialmente aprobado será remitido para informe preceptivo de los concejos afectados, que habrá de emitirse en el plazo de veinte días y será vinculante en los aspectos de su competencia cuando esta entidad concejil sea la receptora final de las obras.

CAPÍTULO VI

Conservación de obras y construcciones

Sección primera. Obras de urbanización

Artículo 197. *El deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público, y desde su entrega y recepción por la administración en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte del ayuntamiento.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma cuando así se imponga, de forma justificada y necesariamente con carácter temporal, por el planeamiento o por el programa de actuación urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales.

Los propietarios se constituirán en junta y aportarán al mantenimiento en proporción a su cuota de participación. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de constitución, funcionamiento y otras características de estas juntas, así como su relación con la correspondiente administración municipal.

3. Las obras de urbanización de titularidad privada serán siempre conservadas y mantenidas por sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas propias del régimen de propiedad horizontal y, en su defecto, en función de las cuotas que les correspondan en la copropiedad.

Artículo 198. *Recepción municipal de las obras de urbanización.*

1. Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, el agente urbanizador o el promotor de las mismas notificará al ayuntamiento, al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición. En los municipios alaveses se convocará también al representante de los concejos afectados.

2. En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal y también, si las realizara, del representante concejil en cuanto a los servicios de su competencia, y se remitirá una copia al ayuntamiento correspondiente.

3. Si el ayuntamiento no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero de este artículo, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

4. Si el ayuntamiento hubiera formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el agente urbanizador o el promotor y el ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización. Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización, en el proyecto de obras complementarias de urbanización o, en su caso, en el convenio de adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

5. Una vez determinadas las condiciones para que el ayuntamiento proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, el agente urbanizador o el promotor solicitará formalmente al ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

6. La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes, la cual se notificará formal e individualmente a los propietarios de los solares resultantes de la ejecución urbanística.

7. En los municipios alaveses, cuando la urbanización deba ser recibida por los concejos afectados, el ayuntamiento convendrá con éstos el modo de traspaso con la inclusión de las obligaciones de conservación y mantenimiento de la misma.

Sección segunda. Obras de conservación y rehabilitación en bienes inmuebles en general

Artículo 199. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.
b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.

3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Artículo 200. *Inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

(Derogado).

Artículo 201. *Situación legal de ruina.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y establecerá las siguientes obligaciones para el propietario:

a) Cuando se trate de una construcción o una edificación no catalogada ni protegida por sus valores, ni sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición.

b) Cuando se trate de una construcción o una edificación catalogada, protegida por sus valores o sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva o, de no alcanzarse acuerdo, ordenar las obras de rehabilitación necesarias.

4. Los inmuebles que se hallen calificados o inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural se regirán, en cuanto a su declaración de ruina, por las disposiciones propias de la mencionada legislación y el desarrollo reglamentario de la misma, aplicándose el régimen del presente artículo en cuanto a las cuestiones y determinaciones que no contradigan la mencionada norma protectora.

Artículo 202. *Ruina física inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente de una construcción o edificación ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de las personas y los bienes, el ayuntamiento acordará el apuntalamiento y ordenará el desalojo o adoptará las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños, así como para la prevención o minimización de los riesgos o peligros inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición, no tratándose de edificio catalogado o protegido, cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2. La propiedad del edificio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior y del coste que suponga su adopción.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo conllevará la incoación del expediente para la declaración de la situación legal de ruina.

Artículo 203. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos deberán dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

2. Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora en toda clase de edificios para el aseguramiento estructural del edificio, para evitar riesgos a terceros o para disponer de los servicios urbanísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en

las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Los trabajos y las obras ordenadas deberán fijar plazos y condiciones para su ejecución.

3. Los ayuntamientos además deberán dictar órdenes de ejecución cuando constaten la realización de actos o el desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y la reposición al estado originario.

4. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley.

TÍTULO VI

Garantía y protección de la ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 204. *Funciones de garantía y protección de la ordenación urbanística.*

1. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los principios proclamados en la misma.

2. El ejercicio de las potestades reguladas en este título tiene carácter irrenunciable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber dará lugar a responsabilidad disciplinaria.

Artículo 205. *Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.*

1. Todas las personas, físicas o jurídicas, tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente ley atribuye a las administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación urbanística y con competencias sectoriales con incidencia en esta materia.

2. Los particulares facilitarán a la administración pública competente para el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina la información y documentación suficiente que ésta les requiera con ocasión del ejercicio de este deber.

3. Las administraciones públicas, así mismo, colaborarán entre sí en el cumplimiento de estas funciones.

Artículo 206. *Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística.*

1. Las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) La inspección urbanística.
b) La autorización y la licencia.
c) Las órdenes de ejecución.
d) El sometimiento a comunicación previa o declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los ayuntamientos ostentarán, respecto a cualquier actuación de urbanización, edificación y uso del suelo, las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos de las obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
b) De imposición de la realización de operaciones o actividades urbanísticas, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en virtud de acto o convenio.

CAPÍTULO II

Licencias urbanísticas

Artículo 207. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
ñ) La instalación de invernaderos.
o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
p) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.

s) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, cuando concurran razones de orden, seguridad o salud pública.

t) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.

u) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

v) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.

w) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.

2. No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en esta ley.

3. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

4. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Las ordenanzas municipales podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa, por escrito, del interesado al ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica, para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades que no tengan la condición de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas. El ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido.

Artículo 208. *Reglas comunes a las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán:

a) Según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la posterior presentación, en su caso, del pertinente proyecto de ejecución, cuando así se establezca en la normativa vigente.

b) Con imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación y al planeamiento aplicables, para asegurar su efectividad, bien caso a caso, bien con arreglo a un condicionado aprobado con carácter general por el ayuntamiento.

2. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. No obstante, el transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivaran para el titular.

Artículo 209. *Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.*

1. Los ayuntamientos controlarán, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidas a licencia urbanística.

2. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 210. *Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) El proyecto que proceda, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional cuando así se establezca en la normativa vigente, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar.

Si los colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos estimaran, con ocasión de tal trámite interno, el incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán su criterio en conocimiento de la administración competente mediante denegación del visado a efectos urbanísticos.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.

c) La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.

3. En los supuestos en los que durante la instrucción del procedimiento sea preceptiva la emisión de informe de otras administraciones públicas afectadas por la licencia, incluidos los concejos, el ayuntamiento les comunicará la presentación de la solicitud, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe alguno, se podrá continuar con el procedimiento de concesión de la licencia municipal.

4. Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con referencia explícita a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística, o de otro carácter, con las que el acto, la operación o la actividad sometida a licencia esté en contradicción.

6. Se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Del acto presunto de concesión podrá interesarse, a los exclusivos efectos probatorios, la expedición de certificación, que deberá producirse dentro de los veinte días siguientes.

7. Con carácter subsidiario, para el supuesto de que la regulación aplicable no lo recoja expresamente, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, sin notificación de requerimiento municipal de subsanación o mejora.

8. Cuando el acto autorizado por la licencia urbanística suponga la ocupación o utilización de dominio público portuario, la extinción de la concesión llevará consigo la extinción de la licencia urbanística a la que da soporte el título demanial.

Artículo 211. *Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística.*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos disconformes con la ordenación urbanística ni con la legalidad vigente.

2. En todo caso, las licencias se concederán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con el planeamiento de ordenación urbanística de forma sobrevenida, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o la modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras aún no hayan concluido, el ayuntamiento declarará motivadamente la disconformidad, y

acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos, por plazo que no podrá ser superior a cuatro meses.

Dentro del periodo de vigencia de la medida cautelar, y previa audiencia del interesado, podrá revocar la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas pueden ser terminadas o pueden continuar los usos que venían desarrollándose, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 212. *Actos promovidos por las administraciones públicas.*

1. Para el desarrollo de las actuaciones promovidas por administraciones públicas diferentes a la del propio municipio, que no tengan la consideración de obras de marcado carácter territorial, la administración pública promotora, en ejercicio de sus competencias, deberá comunicar el proyecto al correspondiente ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad de manera motivada en el plazo de tres meses.

2. Transcurrido este plazo sin recibir comunicación alguna, la administración pública promotora, constatada la conformidad del proyecto con la legislación urbanística y la planificación territorial, previa audiencia del ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.

Artículo 213. *Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.*

1. La relación entre el régimen de actividades clasificadas, la evaluación de impacto ambiental y las licencias urbanísticas previstas en esta ley se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

2. Las licencias deberán otorgarse, cuando proceda, con especificación de las siguientes medidas:

a) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas sometidas a licencia de actividad, las medidas correctoras y los procedimientos de verificación de su adopción, realización y funcionamiento efectivo que sean procedentes conforme a la normativa reguladora de dichas actividades.

b) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas a la evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento del impacto ambiental que se prevean en la declaración correspondiente.

Artículo 214. *Prestación de servicios por compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

Artículo 215. *Contenido de las licencias.*

Las licencias urbanísticas incluirán como mínimo entre sus determinaciones:

a) El plazo de iniciación.

b) El plazo máximo de ejecución.

c) El periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor.

Artículo 216. *Caducidad.*

1. En los supuestos de que las obras no se hubiesen iniciado o no hubiesen finalizado, o estuviesen interrumpidas por causa imputable al promotor, contraviniendo los plazos establecidos al efecto en la licencia, el ayuntamiento declarará, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna.
2. Podrá solicitarse motivadamente la ampliación de los plazos previstos en la licencia, y el ayuntamiento la acordará cuando proceda.
3. Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado podrá solicitarla nuevamente en cualquier momento.

CAPÍTULO III

Inspección urbanística

Artículo 217. *Función inspectora. El deber de colaboración.*

1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que todos los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia se sujetan a la legalidad y la ordenación territorial y urbanística aplicables.
2. En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y principios proclamados en esta ley, de sus preceptos y de las disposiciones normativas e instrumentos que la desarrollan y complementan.
b) Vigilar e investigar los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.
c) Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
e) Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.
f) Colaborar con los tribunales de justicia y las administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto a los hechos que en ellas se consignen.
c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.
5. La negativa no fundada a colaborar con la inspección urbanística constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

Artículo 218. *Servicios de inspección.*

1. La inspección urbanística será ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de los territorios históricos y los ayuntamientos, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley.

2. La inspección urbanística de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará referida a la garantía y protección de la legislación cuya ejecución le esté encomendada y de la ordenación territorial que sea de su competencia.

3. Los territorios históricos deberán contar con el correspondiente servicio de inspección en sus Departamentos competentes en materia de urbanismo.

4. Los informes emitidos por los servicios forales de inspección o los de cualesquiera otros entes públicos sobre infracciones urbanísticas deberán ser comunicados al ayuntamiento en cuyo territorio se localicen. Dentro de los veinte días siguientes al de recepción de los informes, el ayuntamiento deberá comunicar al órgano foral competente la resolución que haya adoptado sobre la incoación o no de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador.

5. Todos los ayuntamientos deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora por sí o mediante cualquiera de las fórmulas de cooperación con el departamento foral competente en materia de urbanismo.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los territorios históricos deberán prestar a los ayuntamientos la ayuda necesaria para el ejercicio por éstos de sus potestades inspectora y sancionadora.

CAPÍTULO IV

Disciplina urbanística

Sección primera. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas

Artículo 219. *Actuaciones clandestinas.*

A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de clandestinas cuantas actuaciones objeto de licencia se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos legitimantes requeridos en la presente ley o al margen o en contravención de los mismos.

Artículo 220. *Suspensión previa.*

1. Cuando el alcalde tenga conocimiento, por cualquier medio, de que se están realizando obras o usos clandestinos, ordenará de forma inmediata la suspensión de los mismos.

2. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado del testimonio pertinente al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de estas multas será la mayor de las siguientes cantidades; el 10% del valor de la actuación clandestina, o una cantidad alzada de 600 euros.

Artículo 221. *Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.*

1. Cuando, con ocasión del desarrollo de sus actividades propias o de la inspección que les incumba, cualquier administración pública tenga conocimiento de actos o actuaciones susceptibles de ser calificados como clandestinas, deberá dar cuenta al ayuntamiento en cuyo término se estén realizando o se hayan realizado las actuaciones de que se trate. Éste deberá ordenar la suspensión prevista en el artículo anterior y notificar dicha resolución a las personas que consten en las diligencias practicadas como directamente responsables.

2. Conocida por el ayuntamiento la existencia o realización de un acto o una actuación clandestina, el alcalde dictará la orden de suspensión, que será notificada a los propietarios del inmueble, emplazándoles, previo procedimiento, para que, si la actuación fuera en principio legalizable, en el plazo máximo de un mes presenten solicitud de legalización del acto o la actuación de que se trate, acompañada, en su caso, del proyecto técnico suficiente al efecto. A tal fin, se adjuntará a la notificación la información urbanística que deba tenerse en cuenta para la legalización.

3. En el supuesto de obras para cuya ejecución se requiera la presentación de previo proyecto técnico, el proyecto de legalización deberá contener toda la documentación exigible a un proyecto técnico de nueva construcción o edificación. En caso de recoger la permanencia de elementos resistentes se justificará, mediante ensayos, su capacidad portante.

4. La administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá definitivamente y notificará sobre el carácter legalizable o no del acto o la actuación.

5. En el caso de declararse legalizable la actuación, se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la presente ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables.

6. Cuando se declare no legalizable la actuación o no se hubiera presentado en plazo solicitud de legalización, se ordenará en el mismo acuerdo, con independencia de las sanciones que pudieran imponerse:

a) La demolición, a costa del interesado, de las obras de construcción, edificación o instalación realizadas, con reposición del terreno a su estado original, cuando se trate de obras nuevas.

b) El cese definitivo del uso o los usos, en su caso.

c) La reconstrucción de lo indebidamente demolido, cuando se trate de la demolición de una construcción, edificación o instalación catalogada o declarada monumento o inserta en un área protegida.

7. La administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando tengan por objeto actos o actuaciones en curso de ejecución, además de la suspensión, el desalojo, la retirada de materiales y maquinaria afectos a la obra y el precinto de los inmuebles y de las instalaciones de obras.

b) En todo caso, la suspensión del suministro de gas, agua y electricidad, salvo que los inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio.

8. La legalización de actos o actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir las personas que hayan contribuido a las mismas.

9. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.

10. Cuando la actividad afectada se encuentre en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, se estará, con respecto a las actuaciones objeto de licencia referidas en el artículo 219 de este capítulo, en concordancia a lo dispuesto en el artículo 10 de la citada disposición para las licencias de actividad.

Artículo 222. *Competencia supramunicipal.*

Cuando no se haya adoptado acuerdo o resolución municipal en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco podrá formular requerimiento al alcalde para que dentro del mes siguiente a la recepción del requerimiento se proceda en la forma dispuesta en dichos artículos. En el caso de que no se atienda el requerimiento así practicado o transcurra el plazo legal sin respuesta alguna, podrá recurrirse ante la jurisdicción competente.

Artículo 223. *Límites de la legalización.*

Los actos y actuaciones clandestinas declaradas contrarias a la ordenación urbanística y territorial sólo podrán ser legalizadas previa modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.

Sección segunda. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística

Artículo 224. *Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.*

1. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística que se dispongan por razón de actos o actuaciones clandestinas serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización.

2. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de actos o actuaciones clandestinas correrán de cuenta de los titulares de los terrenos o inmuebles o de los responsables de dichas actuaciones, usos o actividades.

3. Cuando la orden de ejecución de las operaciones de restauración no se contuviera ya en la resolución del procedimiento sobre legalización de los actos o actuaciones clandestinas correspondientes, la administración competente podrá dictarla de forma independiente previo procedimiento en el que se oirá a las personas interesadas, que se regulará reglamentariamente.

4. Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, las instalaciones o las construcciones correspondientes. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de ordenación, y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige, en ningún caso, para los usos ni para las parcelaciones y las construcciones, edificaciones e instalaciones que se realicen en los siguientes supuestos:

a) Los ejecutados en suelo no urbanizable.

b) Los ejecutados sobre terrenos calificados en el planeamiento como dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

c) Los ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.

d) Los que afecten a bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La falta de ejecución de las órdenes de reposición de la realidad física alterada para la restauración de la integridad de la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la imposición de hasta diez sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado de testimonio al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de dichas multas podrá ascender a la mayor de las siguientes cantidades: al 10% del coste estimado de las obras y los trabajos de reposición a ejecutar, o 600 euros. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

CAPÍTULO V

Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección primera. Régimen general

Artículo 225. *Infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Las conductas tipificadas como graves que afecten a suelos calificados como sistemas generales o que se lleven a cabo en suelo no urbanizable objeto de algún régimen

de protección o en suelos que tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente, o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

c) Los actos de parcelación urbanística que se realicen en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general o especial.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable no sujeto a régimen alguno de protección, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de fincas, parcelas o solares.

b) La realización de obras que, por afectar a elementos estructurales, precisen proyecto técnico y no estén amparadas por licencia, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural, o por la escasa afección a la seguridad y salud de bienes y personas, merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.

d) El exceso de edificación sobre la edificabilidad física permitida por la ordenación, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen edificado.

e) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaran, no permitidos por el planeamiento.

f) La ejecución de obras de consolidación o modernización, o que originen incremento de su valor, en edificios, construcciones e instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación.

g) En todo caso, los movimientos de tierras y las extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o proyecto de urbanización o, en su caso, autorización de la administración competente cuando proceda.

h) El vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que deterioren el paisaje natural o rural por ser ajenos al mismo, salvo que por su escaso impacto en el paisaje merezca la consideración de leve.

i) Los incumplimientos en materia de ejecución, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

j) El incumplimiento por el agente urbanizador de los compromisos suscritos en el correspondiente convenio urbanístico, salvo que se demostrase la escasa entidad del daño producido a los intereses públicos o a terceros.

k) El incumplimiento de las normas relativas a bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo y su destino.

l) La obstaculización de la actividad inspectora.

m) La no paralización de las obras o usos en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la administración, salvo, en su caso, las estrictamente necesarias, previa su autorización, para garantizar la seguridad de las personas.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades urbanísticas realizadas en disconformidad o sin contar con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico no contempladas en los números anteriores, y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en esta ley no tengan la consideración de graves o muy graves.

4. Incurren en responsabilidad los miembros de las corporaciones locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando:

a) Conforme a lo dispuesto en esta ley, adopten o voten favorablemente actos o acuerdos de otorgamiento de licencia urbanística o autorización de actuaciones o actividades que infrinjan la legalidad, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, o que supongan o impliquen su legitimación.

b) Dejen de ejercer las potestades de inspección, protección, restauración y sanción de los actos y las actuaciones clandestinas y las infracciones urbanísticas.

5. En los supuestos previstos en el número anterior, las infracciones se calificarán de muy graves, graves o leves en función de la calificación que merezca la infracción legitimada o consentida y de sus consecuencias para el interés general.

Artículo 226. *Sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.
b) Inhabilitación para participar en el concurso para la adjudicación de actuaciones urbanizadoras o edificatorias.
c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.
d) Incautación del beneficio o del resultado económico obtenido.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa de 500 a 5.000 euros.
b) Infracciones graves: multa de 5.001 a 50.000 euros.
c) Infracciones muy graves: multa desde 50.001 euros hasta el importe superior de entre los siguientes: 500.000 euros, o el 150% del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizadas o, en su caso, del coste de reposición de los bienes y situaciones en su primitivo estado.

3. Cuando así se establezca en la resolución sancionadora, y, en todo caso, cuando se sancionen infracciones muy graves, la administración competente deberá ordenar la publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el Boletín Oficial del País Vasco, y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, de la infracción cometida, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de quienes hayan sido declarados responsables del mismo.
4. En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En consecuencia, en los supuestos en que la comisión de la infracción haya conllevado o conlleve un beneficio económico, la sanción económica que corresponda será incrementada con la cuantía total del beneficio económico obtenido.
5. En los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable de la infracción, la administración actuante podrá expropiar los terrenos y los derechos de su propiedad con una reducción del 25% de su valor.
6. Los técnicos que incurran en responsabilidad deberán ser sancionados de acuerdo con la normativa disciplinaria que sea aplicable.
7. Las sanciones económicas recaudadas como consecuencia de cualquier infracción urbanística se integrarán necesariamente en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

Artículo 227. *Multas coercitivas.*

1. Con independencia de las multas impuestas como sanción, en los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de la administración se podrán imponer, con periodicidad mensual, hasta diez multas coercitivas. El importe de cada una podrá ser el mayor de las siguientes cantidades: la décima parte del valor de lo ordenado, o 600 euros.
2. El importe de las multas coercitivas se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

Artículo 228. *Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.*

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten o desarrollen sin licencia o con inobservancia de sus condiciones serán responsables los promotores, los empresarios de las obras, los propietarios de los inmuebles si no fueran promotores, y, en su caso, los técnicos directores de las mismas. Igualmente serán responsables los titulares, directores o beneficiarios de los usos o de los establecimientos.

2. En las obras amparadas por licencias cuyo contenido sea constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave serán responsables los técnicos que hubieran informado favorablemente el proyecto, y las autoridades y miembros de los gobiernos locales que las hubieran otorgado sin los informes preceptivos o con informe desfavorable en razón de aquella infracción.

3. Cuando la responsabilidad sea imputable a una persona jurídica o a una comunidad de propietarios, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que hayan formado la voluntad de aquélla en relación con la concreta actuación u omisión de cuya sanción se trate.

4. Las personas jurídicas asumirán en todo caso el coste de las medidas de restauración del orden vulnerado, sin perjuicio del derecho de repetición de estas contra las personas responsables y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. En el supuesto de comunidades de propietarios, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de la misma.

Artículo 229. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones previstas en esta ley prescriben en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años.
b) Las graves en un plazo de cuatro años.
c) Las leves en un plazo de dos años.

2. El plazo de prescripción empezará a contar desde el momento en que las obras realizadas estuvieran en condiciones de servir al fin o a los usos previstos y existieran signos exteriores que permitan a la administración conocer su realización. La infracción consistente en el desarrollo de un uso o actividad no comienza a prescribir mientras se mantenga uno u otra.

3. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, cuando existan actos de la administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anulen los actos administrativos que los legitimaron.

Artículo 230. *Prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescriben a los cinco años, las de las graves a los tres años, y las de las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que la resolución por la que se imponga la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

Artículo 231. *Graduación de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado precisamente en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose de una grave necesidad pública o de los particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.

f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujera en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística.

g) La comisión de una infracción por persona a la que se haya impuesto en los tres años anteriores una sanción firme por haber cometido alguna de las infracciones tipificadas en esta ley.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad del daño a los intereses públicos o privados de terceros afectados por la actuación.

b) Haber adoptado medidas para la reparación o la disminución del daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El mayor o menor beneficio obtenido y el mayor o menor perjuicio causado por la infracción.

b) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad laboral del responsable.

c) La mayor o menor dificultad técnica para devolver a su estado original la realidad física alterada.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior respectivamente, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran las circunstancias mixtas establecidas en el número anterior.

Artículo 232. *Exención de responsabilidad y reducción de sanciones.*

1. Si el responsable de una infracción urbanística leve procede a restaurar la realidad física alterada, a reparar los daños causados y a solicitar la correspondiente legalización si fuera procedente, todo ello con anterioridad del inicio de las actuaciones sancionadoras y de protección de la legalidad, podrá ser eximido totalmente de responsabilidad.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un 30% de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de la acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor inicie los trámites para legalizar la actuación sancionada en el referido plazo y presente fianza por el 50% del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Artículo 233. *Reglas para la determinación de la multa.*

1. Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta ley.

2. Las multas impuestas a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

Artículo 234. *Normativa subsidiaria.*

En todo lo no previsto en materia sancionadora por esta ley será de aplicación subsidiaria lo previsto en la Ley 2/1998, de 20 de febrero, del Parlamento Vasco, sobre Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas.

Sección segunda. Infracciones y sanciones específicas en materia de ejecución de programas, parcelación, edificación, medio ambiente y patrimonios públicos de suelo

Artículo 235. *Infracciones en materia de urbanización y ejecución de la programación de actuaciones.*

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios que se realicen con carácter clandestino en cualquier tipo de suelo se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones será, en todo caso, de 5.000 euros.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos en relación con la programación de actuaciones dará lugar, con independencia de la ejecución de las respectivas garantías previstas en el programa de actuación urbanizadora y los programas de edificación, a la imposición de las siguientes sanciones:

a) Multa de 5.000 euros a 50.000 euros.

b) Inhabilitación para concursar y resultar adjudicatario de la ejecución de actuaciones urbanizadoras y edificatorias por un mínimo de tres años y un máximo de diez años.

Artículo 236. *Infracciones en materia de parcelación.*

La infracción en materia de parcelación se sancionará con multa del 20 al 25% del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

Artículo 237. *Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del 50% del total del presupuesto del proyecto o, en su defecto, del valor de la obra ejecutada, a quienes realicen o hayan realizado obras de construcción o edificación en cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Sin correspondencia con el uso del suelo.

b) Superando la altura, la superficie y el volumen edificable, excediendo la ocupación en planta permitida o la distancia mínima a linderos, o contraviniendo los retranqueos.

c) Infringiendo la prohibición de obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios declarados fuera de ordenación.

d) Continuando las obras a pesar de haberse adoptado medida suspensiva por la administración actuante.

2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta en relación con otros similares en características y emplazamiento, que se fijará por la administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

3. Se sancionará con multa del 100 al 200% del valor del suelo afectado, o del presupuesto del proyecto, o, en defecto de éste, del valor de las obras ejecutadas, a quienes lleven a cabo obras, instalaciones o cualesquiera otras acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, que impidan o perturben su destino, incluso si las mismas resultaran ser legalizables. La cuantía mínima de estas sanciones será en todo caso de 5.000 euros.

4. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre los 5.000 y los 50.000 euros en función de la gravedad del perjuicio causado.

5. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por la ordenación o las ordenanzas será sancionada con el 100% del beneficio obtenido con la alteración del uso. Cuando el beneficio no fuese susceptible de valoración, la multa podrá oscilar entre los 500 y los 50.000 euros en función del perjuicio causado al interés público y al interés de los terceros afectados.

6. Se sancionará con multa de 500 euros a 5.000 euros a las empresas anunciantes que coloquen, sin contar con licencia para ello, los carteles de propaganda a que se refiere la letra p) del apartado 1 del artículo 207. La sanción se graduará en función de la localización, el tamaño y la incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

Artículo 238. *Infracciones en materia de medio ambiente y patrimonio cultural y natural.*

1. Se sancionará con arreglo a lo establecido en la legislación protectora de patrimonio cultural a quienes derriben o desmonten total o parcialmente bienes que sean objeto de protección especial por el planeamiento por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del 75% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La cuantía mínima de la sanción será de 5.000 euros, y la graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación urbanística o la ordenación territorial haya calificado como espacio forestal a preservar, estén o no sometidos a un régimen forestal especial, serán sancionados con una multa equivalente al valor en venta del arbolado talado o destruido.

4. Las multas previstas en este artículo se graduarán en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el daño a los valores objeto de protección.

5. Se ordenará restaurar la realidad física alterada, siempre que fuera posible.

Artículo 239. *Infracciones en materia de patrimonios públicos de suelo.*

1. Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades con competencia en materia de patrimonios públicos de suelo que participen en acciones u omisiones que supongan la no incorporación de los fondos o bienes que legalmente deban integrarse en dichos patrimonios, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa mínima de 5.000 euros, sin perjuicio de la obligación de reintegro con carácter solidario del valor real del menoscabo sufrido en el patrimonio público de suelo.

2. Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades que participen en actuaciones que supongan la enajenación de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo contraviniendo las disposiciones de esta ley, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa de 5.000 euros.

Artículo 240. *Infracciones específicas en suelo no urbanizable.*

La realización en suelo no urbanizable de construcciones, edificaciones o instalaciones que excedan, defrauden objetivamente o contravengan en cualquier otra forma lo dispuesto en esta ley será sancionada con multa del 100% del coste de la obra ejecutada. El importe mínimo de la sanción será de 500 euros.

Sección tercera. Competencia y procedimiento

Artículo 241. *Competencias.*

1. La competencia para la incoación y la instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al ayuntamiento, salvo en los supuestos de competencia de otras administraciones públicas previstos en esta ley.

2. La competencia para imponer las sanciones será la regulada en la legislación de régimen local.

Artículo 242. *Instrucción de los procedimientos.*

Se iniciarán simultáneamente los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, incluidos los de legalización y de restauración de la realidad física alterada, y los de sanción de la infracción cometida que proceda incoar por unos mismos hechos.

Artículo 243. *Prejudicialidad.*

1. Cuando, con ocasión de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística, resulten indicios del carácter de delito o falta penal del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigir las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, y deberá abstenerse de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

2. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 244. *Anulación del acto administrativo de autorización.*

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta ley se realicen o hayan realizado al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción alguna en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que les otorgue cobertura.

2. En el caso previsto en el número anterior, y mientras aún se estén realizando las obras o desarrollándose los usos, el órgano municipal correspondiente dispondrá, cualquiera que sea la fecha de su adopción o dictado, la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución y, consiguientemente, la suspensión inmediata de las obras o los usos iniciados a su amparo, todo ello conforme a las normas que regulan la revisión de actos administrativos.

3. En el supuesto de que las obras estuvieran terminadas o los usos hubieran cesado, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones previstas en esta ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Disposición adicional primera. *Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano colegiado superior consultivo y de coordinación de la Administración Pública del País Vasco en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo. Además de las competencias informativas que se le atribuyen, es el órgano competente para elaborar los criterios básicos de la política de ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por la planificación económica del sector público vasco, y para proponer las medidas precisas para coordinar las actuaciones del planeamiento territorial y urbanístico y de su ejecución a realizar por los distintos departamentos de la Administración autónoma del País Vasco, y por las demás administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Además de las competencias informativas que se le atribuyen por otros artículos de esta ley, por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio de País Vasco, y por cualquier otra disposición legal o reglamentaria, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco deberá:

a) Informar cuantos planes y demás actuaciones con incidencia territorial, promovidos por cualquier administración pública exterior al País Vasco, se sometan a informe de la Administración autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las competencias al respecto de otros órganos de la citada administración.

b) Informar previamente a la aprobación definitiva de los planes de ordenación de recursos naturales y los planes especiales previstos por el artículo 97.4 de la presente ley.

Los planes especiales de ordenación pormenorizada que se redacten sobre suelo urbano y urbanizable no precisarán ser informados.

c) Emitir cuantos informes le sean solicitados por cualquier órgano del Gobierno Vasco.

d) Informar con carácter vinculante cualquier proyecto o actuación administrativa sobre suelos de alto valor agrológico previstos en el artículo 97 bis de la presente ley.

3. Los expedientes sometidos a informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco que no hubiesen obtenido el informe favorable de manera absoluta e incondicional podrán quedar exentos del informe posterior siempre que así lo autorice la comisión. En tal caso, los expedientes serán resueltos directamente por la administración competente, sin necesidad de un segundo y posterior informe, cuando en ellos se hubieran incluido las modificaciones y rectificaciones advertidas por la comisión. De la resolución adoptada se dará acuerdo a la comisión en un plazo no superior a diez días.

4. La comisión actuará en pleno, en secciones y en ponencias. Sus atribuciones, su composición y su régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

5. Tendrán representación en el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio:

– La Administración general del Estado.

– Los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con intereses en las cuestiones a deliberar por la Comisión de Ordenación del Territorio.

– Las diputaciones forales.

– La Asociación de Municipios Vascos Eudel o, en su caso, la asociación de municipios que ostente la representación mayoritaria de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco queda adscrita al departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco competente en materia de ordenación del territorio. Para el estudio y preparación de los asuntos que se sometan a la consideración del Pleno o de las secciones podrán ser constituidas las ponencias permanentes o especiales que la comisión juzgue conveniente. La secretaría de la comisión será llevada por la dirección del departamento citado competente por razón de la materia.

7. Formarán así mismo parte del Pleno o de la sección correspondiente, con voz y sin voto, un representante de cada uno de los ayuntamientos afectados por el informe de la comisión.

Disposición adicional segunda. *Realojos.*

1. En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de 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.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación de arrendamientos urbanos,

que se podrá ejercer frente al dueño de la nueva edificación. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno. Así mismo, los propietarios ocupantes legales de vivienda tendrán el derecho de realojo previsto en la presente disposición.

2. En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

3. En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá 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 y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.

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.

d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse 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.

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, 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.

g) 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.

Disposición adicional tercera. *Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. Los registros administrativos de agrupaciones de interés urbanístico previstos en esta ley se constituirán a partir de los actuales Registros de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Se establecen los Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico en los departamentos competentes en materia de urbanismo de cada territorio histórico.

Disposición adicional cuarta. *Legitimación expropiatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*

1. Existirá causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

a) Cuando sin causa justificada, conforme a lo dispuesto en la normativa protectora, permanezcan sin uso residencial por más de un año ininterrumpido.

b) Cuando se utilicen para fines distintos del de domicilio del titular sin contar con la previa y preceptiva autorización del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o del ayuntamiento, según corresponda.

2. Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección pública.

Disposición adicional quinta. *Actualización de las multas urbanísticas.*

A partir de la entrada en vigor de esta ley, la cuantía de las multas en ella señaladas como fijas se podrá actualizar por orden del consejero competente en materia de urbanismo del Gobierno Vasco, en función de la evolución del índice de costes del sector de construcción de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Disposición adicional sexta. *Régimen de los núcleos rurales.*

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.

Disposición adicional séptima. *Convenios urbanísticos.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos podrán ser, en función de su objeto:

a) Convenios sobre ordenación urbanística: para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Convenios de ejecución urbanística: para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico.

5. En caso de convenios de ordenación urbanística, el ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

6. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Se presumirá la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el convenio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones formales.

7. En los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión a favor de la comunidad de la edificabilidad urbanística correspondiente mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, siempre de manera excepcional y en los términos previstos en esta ley, o en el supuesto de convenios en que se acuerde cualquier transmisión o permuta de bienes, se deberá incluir valoración pericial, emitida o refrendada por los servicios técnicos municipales.

8. La aprobación de los convenios urbanísticos corresponde al ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el boletín oficial del territorio histórico y en el que se podrán presentar alegaciones.

9. En todos los municipios de la Comunidad Autónoma existirá un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, donde se anotarán y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. Sólo el certificado emitido por el responsable municipal del registro dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios, y será susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso.

10. Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicados y custodiados.

Disposición adicional octava. *Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas.*

1. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP) las viviendas de protección social (VPS) y las viviendas tasadas (VT), cuyo régimen jurídico será el previsto en la Ley de Vivienda y en las normas que se dicten en su desarrollo.

2. Las diputaciones forales, las entidades locales en general y los ayuntamientos en particular podrán promover toda clase de viviendas de protección pública, así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo. Las bases de las convocatorias que realicen al efecto las instituciones señaladas en el presente apartado establecerán, entre otras determinaciones, la de los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. Justificadamente, por parte de las citadas administraciones podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para la atención de necesidades sociales o para realojos debidos a actuaciones urbanísticas, expropiatorias o de rehabilitación o regeneración urbana.

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de régimen tasado que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los

ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

4. A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública en sus propios municipios.

Disposición adicional novena. *Alojamientos rotacionales.*

(Derogada).

Disposición adicional décima. *Actividades económicas de fomento o interés público.*

Las características, régimen jurídico y resto de determinaciones que regulen las actividades económicas, industriales o terciarias, calificadas como de fomento o interés público previstas en esta ley, serán objeto de desarrollo reglamentario por parte del departamento competente en materia de industria y comercio del Gobierno Vasco.

Disposición adicional undécima. *Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda.*

Se crea el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Tanto sus funciones como su composición y régimen jurídico serán objeto de desarrollo reglamentario.

Disposición adicional duodécima. *Composición de los jurados territoriales de expropiación forzosa.*

1. Los jurados territoriales de expropiación forzosa se constituirán en la capital de cada uno de los territorios históricos. Cada jurado estará formado por un presidente, que lo será el magistrado que designe la presidencia de la audiencia correspondiente, y los siguientes vocales:

a) Un letrado al servicio del Departamento de Vicepresidencia del Gobierno Vasco.

b) Un técnico superior, funcionario o contratado, de las administraciones públicas correspondientes, designado por el órgano competente de la administración expropiante y que variará en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, ajustando a dicha naturaleza la especialidad profesional con conocimientos técnicos más apropiados.

c) Un titulado superior designado por el colegio correspondiente según la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación.

d) Un notario de libre designación por el colegio profesional correspondiente.

2. Actuará como secretario de cada jurado un letrado al servicio del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda y designado por él.

Disposición transitoria primera. *Clasificación del suelo.*

Desde la entrada en vigor de esta ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Suelo urbano.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano. Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones establecidas en esta ley, cuente con ordenación pormenorizada que no atribuya incrementos de edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el ayuntamiento podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que se tramitará por el procedimiento de modificación de plan general.

2. Suelo urbanizable.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado sin programa de actuación urbanizadora. Si dichos suelos urbanizables estuvieran, además, ordenados por plan parcial aprobado definitivamente tendrán, a los efectos de lo dispuesto por esta ley, la consideración de suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para urbanizar no programado se adscribirán a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

3. Suelo no urbanizable.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo no urbanizable se considerarán suelo no urbanizable en la categoría que corresponda conforme a esta ley y las Directrices de Ordenación del Territorio y a sus instrumentos de desarrollo.

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.

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.

Las licencias para reconstrucción de caseríos o las autorizaciones para vivienda vinculada a explotación hortícola y ganadera que se hallen pendientes de otorgamiento o emisión a la fecha de entrada en vigor de esta ley deberán sujetarse a lo previsto en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Planes generales y normas subsidiarias.

Los planes generales y las normas subsidiarias, así como sus modificaciones y revisiones, aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor de esta ley, mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos siguientes y lo dispuesto en estas disposiciones transitorias sobre aplicabilidad de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y alojamientos dotacionales.

La regulación establecida en la presente ley sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda. En todo caso, el incremento o decremento de la edificabilidad urbanística operado por dicha adaptación automática no será objeto de indemnización ni generará responsabilidad patrimonial por parte de la administración.

La edificabilidad urbanística en áreas y sectores de uso predominantemente residencial, que hubiera sido incrementada por la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior en municipios obligados a reservar suelo con este fin, se deberá sujetar a los estándares y

cuantías de reserva de suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de esta ley.

La primera revisión de planes generales y normas subsidiarias que no contara con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la ley deberá sujetarse a lo previsto en la misma. Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a esa misma fecha con aprobación inicial pero no provisional, a elección del ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la presente ley, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior. Con independencia de la revisión, se podrá realizar la adaptación total de los instrumentos generales de ordenación urbana al contenido y determinaciones establecidas en la presente ley a través de un expediente de adaptación que se tramitará con el procedimiento de modificación de plan general.

Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, podrán ser aprobados definitivamente con sujeción al procedimiento previsto en la presente ley.

En cualquier caso, todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de quince años.

2. Planes de Ordenación pormenorizada y otros instrumentos de ordenación.

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación no adaptados totalmente a la presente ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos.

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, a elección del ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que se dispone en la misma, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior.

En cuanto a procedimiento, los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, serán aprobados definitivamente conforme a lo que se dispone en la misma.

Disposición transitoria tercera. *Vigencia y adaptación de sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución.*

1. Sistemas de actuación.

La regulación en materia de sistemas de actuación será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la ley. Los sistemas de gestión y ejecución previstos por la legislación precedente se entenderán sustituidos por los homónimos previstos en esta ley, con la salvedad de que el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación.

Cuando el sistema de actuación estuviera previamente fijado por el planeamiento y no se hubiera iniciado la actividad de ejecución, los plazos máximos previstos en esta ley se entenderán referidos desde el momento de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente. No obstante, dichos plazos podrán ser sustituidos por el Ayuntamiento por el de un año a contar desde la fecha de entrada en vigor de la ley en aquellos supuestos en que este plazo fuera superior.

2. Programas de Actuación Urbanizadora.

No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. En estos casos, la aprobación previa de un programa de actuación urbanizadora será potestativa.

No obstante, cuando el ayuntamiento se proponga que la actividad de ejecución se realice por concurso público mediante agente urbanizador, deberá proceder a la tramitación

y aprobación de un programa de actuación urbanizadora en que se establezcan las bases de dicho concurso.

3. Proyectos de gestión.

Los proyectos de compensación se entenderán sustituidos por los proyectos de reparcelación regulados en esta ley. Las modificaciones de los proyectos de compensación y reparcelación definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se formularán, tramitarán y aprobarán conforme al régimen y procedimiento de la legislación bajo la que fueron aprobados.

La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de compensación aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley, aun cuando dichos proyectos ejecuten ordenación pormenorizada que hubiera sido aprobada definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, en cuyo caso se habrá de estar a las equiparaciones correspondientes a las clases de suelo.

La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley.

El régimen establecido en esta ley respecto a las unidades de ejecución será de aplicación a aquellas unidades que no hubieran sido delimitadas con carácter definitivo a la fecha de entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria cuarta. *Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.*

1. El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, para su revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aún la aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley.

2. El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible también para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994 debiéndolo estar.

3. El cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, y para las modificaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial. Las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

4. No obstante lo anterior, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley.

5. En tanto los planes generales y normas subsidiarias no realicen su adaptación a las previsiones de esta ley, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

Disposición transitoria quinta. *Aplicación de los estándares de alojamientos dotacionales y de las dotaciones locales.*

El cumplimiento de la obligación de reservar y calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales en los términos establecidos en esta ley será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial.

El cumplimiento de las dotacionales locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria sexta. *Equiparaciones terminológicas.*

Los ámbitos de planeamiento establecidos de acuerdo con la legislación precedente se equiparan a las áreas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable establecidos en esta ley.

Los polígonos de actuación y unidades de ejecución de la legislación anterior son equivalentes a las unidades de ejecución previstas en esta ley.

El aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio de la legislación anterior se equiparan a la edificabilidad urbanística media regulada en esta ley.

La normativa urbanística que regula las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo permanecerán en vigor respecto a aquellos instrumentos de planeamiento general que utilicen dicha técnica hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición transitoria séptima. *Aplicación del régimen de realojo.*

Las disposiciones de esta ley en materia de realojo serán de aplicación a todos aquellos proyectos de gestión cuya aprobación inicial sea posterior a la fecha de entrada en vigor de la misma.

No obstante, podrán acogerse al nuevo régimen de protección pública aquellas viviendas destinadas al realojo de ocupantes legales que no hubieran sido adjudicadas definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) La Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

c) La Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) La Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

e) La Ley 11/1998, de 20 de abril, de modificación de la ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

f) La Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.

g) Cuantas otras disposiciones de rango igual o inferior se opongan o contradigan lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno Vasco, mediante decreto, aprobará, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta ley, cuantos reglamentos sean precisos para su desarrollo y aplicación.

Disposición final segunda. *Modelos y documentación tipo.*

1. El Gobierno Vasco, en colaboración con las diputaciones forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa y la Asociación de Municipios Vascos, elaborará un modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación, que deberá ser utilizado por los municipios del País Vasco como referencia para elaborar las citadas ordenanzas.

2. El Gobierno Vasco, con la colaboración indicada en el número anterior, elaborará una documentación tipo de los planes generales y de los planes de desarrollo que estime oportuno, con objeto de normalizar su contenido adaptado a esta ley y a su desarrollo reglamentario, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final tercera. *Clasificación normalizada de usos del suelo.*

El Gobierno Vasco elaborará la clasificación normalizada de usos del suelo del País Vasco, la cual será de obligado cumplimiento para la redacción de instrumentos de ordenación del territorio y de los planes e instrumentos de ordenación urbanística. El decreto de su aprobación, que definirá su alcance normativo con relación a otros planes e instrumentos relacionados con la información y tratamiento de los usos del suelo de las diversas administraciones públicas del País Vasco, se realizará en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final cuarta. *Políticas de fomento de alquiler de vivienda.*

Todas las instituciones públicas vascas, preocupadas por la problemática de acceso a la vivienda especialmente de determinados colectivos sociales, se comprometen a impulsar, en el marco de sus respectivas competencias, políticas de fomento de la oferta de vivienda en alquiler.

Dicho compromiso comprende favorecer por parte de todas las administraciones públicas competentes el destino de parte de las reservas de suelo previstas en esta ley para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con el objeto de su puesta a disposición en régimen de alquiler social o, en su defecto, en algún régimen de arrendamiento protegido.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 5

Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 129, de 9 de julio de 2019
«BOE» núm. 172, de 19 de julio de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-10600

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La ordenación territorial del País Vasco tiene por objeto la fijación de criterios y procedimientos indispensables para garantizar la coordinación de las acciones con incidencia en el territorio que desarrollan las diferentes administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin, entre otros, de regular los procesos de asentamiento de las diferentes actividades económicas y sociales y asegurar de este modo el necesario equilibrio territorial de interés general, así como la determinación de las condiciones precisas para atraer su implantación en los espacios territoriales idóneos.

A la consecución de dichos objetivos se orienta el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales del País Vasco, aprobado mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, como instrumento de referencia para la intervención, sectorial y urbanística, en operaciones de promoción pública de suelo para actividades económicas de carácter estratégico e interés general, y la definición de pautas para la implantación de grandes establecimientos comerciales. La experiencia acumulada desde su entrada en vigor ha demostrado que es una herramienta útil para la ordenación del suelo destinado a usos comerciales y económicos con criterios de sostenibilidad.

Sin embargo, la anulación judicial de las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales que han impuesto limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales mediante las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 ha obligado a la apertura de un período de reflexión con objeto de acomodar su contenido a estas últimas. Lo que en esencia se desprende de dichos pronunciamientos es que, primero, cualesquiera restricciones a la implantación de grandes establecimientos comerciales deben estar suficientemente motivadas en una norma con rango de ley; segundo, la introducción de limitaciones superficiales a su implantación no puede obedecer a razones exclusivamente

comerciales y mercantiles, que como tales están proscritas por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y, tercero, dichas restricciones deben observar la triple condición de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

En estas circunstancias se hace imprescindible la aprobación de un texto legal, desde la perspectiva de la ordenación del territorio, que, ajustándose a las exigencias derivadas del Derecho europeo y estatal y a la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo, garantice el insoslayable equilibrio territorial de interés general y defina las condiciones y reglas para la implantación de grandes establecimientos comerciales.

II

La presente ley toma como punto de partida la citada Directiva de Servicios 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior y la jurisprudencia recaída al respecto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, expresada en sentencias como las de 24 de marzo de 2011 (Comisión c. España) y 30 de enero de 2018 (Amersfoort y Appingedam). De ella se desprenden reglas claras.

En primer lugar, el establecimiento de limitaciones sobre el emplazamiento y el tamaño de los grandes establecimientos comerciales son admisibles siempre que se invoquen razones imperiosas de interés general y se acompañen del análisis de su oportunidad y proporcionalidad, así como de datos que las corroboren.

En segundo lugar, la introducción de medidas preventivas es adecuada per se para el logro de los objetivos de protección del medio ambiente y la ordenación del territorio.

En tercer lugar, la integración en el entorno urbano, los efectos sobre el uso de la red viaria y del transporte público y la variedad de la oferta disponible constituyen criterios lícitos, adecuados y proporcionados a los fines de la ordenación del territorio, la tutela del medio ambiente y la protección de las personas consumidoras.

En cuarto lugar, la preservación de la habitabilidad del centro urbano, evitando su vaciamiento, no entraña supeditar el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio a la acreditación de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a la evaluación de los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a una apreciación de su ajuste a los objetivos de programación económica establecidos por las autoridades competentes.

En quinto lugar, el sometimiento del acceso a una actividad de servicios o su ejercicio al respeto de un límite cuantitativo o territorial es conforme a la Directiva 2006/123/CE, siempre que cumpla las condiciones contempladas en su artículo 15.3, esto es, que no sea discriminatorio y que, a la inversa, sea necesario justificándose en una razón imperiosa de interés general y proporcionado, sin ir más allá de lo preciso a tal fin y no pudiendo ser sustituido por otra medida menos restrictiva que permita alcanzar idéntico resultado.

En sexto lugar, la protección del entorno urbano salvaguardando la habitabilidad del centro de las ciudades y previniendo la existencia de locales desocupados en interés de una buena ordenación territorial dota de justificación objetiva a la interdicción de la implantación de ciertas actividades comerciales en una concreta zona geográfica ubicada fuera de ellos, de forma que representa una razón imperiosa de interés general legitimadora.

En séptimo y último lugar, la protección del entorno urbano legitima el diferente tratamiento de la implantación de una actividad comercial de mercancía voluminosa y compra esporádica, dirigiéndola preferentemente a la periferia de los núcleos urbanos, con respecto a la de la actividad comercial más tradicional y frecuente, de implantación preferente en los núcleos de población.

III

Sobre esta base, la presente ley establece un marco jurídico general para la implantación y eventual ampliación de los grandes establecimientos comerciales en el territorio del País Vasco. Dicho marco jurídico descansa sobre cuatro pilares: por un lado, la libertad de empresa constitucionalmente garantizada; por otro lado, la libertad de establecimiento consagrada por el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que no

consiente más limitaciones cuantitativas o territoriales que las que se basen en razones imperiosas de interés general; adicionalmente, el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible contemplado tanto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y por último, el principio de coordinación interadministrativa.

Estos cuatro principios generales orientan e informan la ordenación de la implantación de los grandes establecimientos comerciales en aras de la consecución del equilibrio territorial de interés general que constituye la finalidad última de la política de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

IV

Los principios generales antedichos se encaminan al logro de nueve objetivos, que tienen su fundamento último en distintas razones imperiosas de interés general explicitadas en la Directiva 2006/123/CE: la ocupación sostenible y la preservación de los valores del suelo, incluidos los de carácter logístico; el fortalecimiento de un modelo de ciudad compacta en consonancia con la legislación, estatal y autonómica, en materia de ordenación del territorio y urbanismo; el estímulo y el fomento de la regeneración y la recualificación de las áreas centrales de los núcleos urbanos, así como su dinamización económica y social; el fomento de la existencia de una diversidad de ofertas y usos comerciales adaptados a las necesidades de la población, el estímulo de la movilidad sostenible; la limitación necesaria de la futura expansión de las infraestructuras de comunicación en un territorio de dimensiones reducidas como el País Vasco; el impulso de un medio urbano dotado de los indispensables servicios de proximidad, incluidos los comerciales, dinámico, equilibrado y activo, que prevenga la desocupación estructural de locales comerciales en el centro de las ciudades y garantice la accesibilidad a las redes de servicios comerciales por una población con necesidades diversas en razón de su creciente envejecimiento; la tutela del patrimonio histórico y artístico, en especial de los centros urbanos; y la protección del paisaje, rural y urbano, así como del patrimonio cultural y natural, y el fomento de la biodiversidad urbana. Todos estos objetivos están vinculados, de forma directa e indirecta, a razones imperiosas de interés general tales como la protección del entorno urbano y del medio ambiente, la conservación del patrimonio histórico y artístico, la protección de las personas consumidoras y la salud pública.

La ley persigue de este modo la creación de unos espacios urbanos de más densidad, dotados de una mayor intensidad urbana, en los que coexistan armoniosamente una diversidad de usos, incluidos los comerciales, que por su proximidad faciliten los desplazamientos, peatonales y análogos, así como la optimización del uso de las infraestructuras de comunicación existentes, el impulso de la densificación de aquellos ámbitos y sectores que cuenten con una buena conexión con las redes de transporte colectivo en aras de una movilidad sostenible y la regeneración y recualificación de sus áreas centrales.

V

Del análisis estadístico realizado sobre implantación de los grandes establecimientos comerciales en estos últimos quince años –entendiendo por los mismos, según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente hasta el momento, aquellos mayores de 700 metros cuadrados– se ha detectado una triple tipología, que ha mostrado evoluciones distintas. Por un lado, el comercio urbano tradicional, integrado en las áreas residenciales, en general de formato pequeño y mediano, ha sufrido una evolución recesiva en el periodo analizado.

Ello contrasta con la evolución positiva que ha mostrado otro tipo de actividad comercial de tamaño medio que se ha implantado fuertemente en las zonas de actividad económica, polígonos industriales, sustituyendo así la anterior actividad de uso productivo por el comercial; en particular, el de comercio menos cotidiano. Se observa también un retorno de este tipo de establecimientos de tamaño medio al entorno urbano y a las zonas residenciales, en correspondencia con dinámicas de revitalización urbana y comercial.

Finalmente, los grandes establecimientos comerciales de mayor tamaño, de localización periférica a los núcleos de población, que desarrollan su actividad sirviéndose de los principales núcleos de comunicación, han crecido ligeramente durante el periodo de tiempo analizado, entre otras razones, por los efectos limitativos del Plan Territorial Sectorial.

Se hace preciso entonces contrastar la realidad de la evolución de estos grandes establecimientos comerciales con las nuevas iniciativas y criterios que se plantean desde la ordenación urbana y territorial asociadas a los principios de interés general como la promoción del desarrollo sostenible, la cohesión territorial, la consecución de tejidos urbanos densos y complejos en aras a la regeneración y la revitalización urbana, la movilidad sostenible y la protección de las personas consumidoras disponiendo la preferencia de localización próxima entre la actividad residencial y la comercial, la protección del entorno urbano, entre otros.

Semejantes razones imperiosas de interés general sirven de fundamento para dos fines: uno, la definición de los grandes establecimientos comerciales mediante la utilización de una escala basada en la clasificación de los municipios del País Vasco en tres categorías (A, B y C) establecida por la planificación territorial, en combinación con un criterio poblacional para el logro del ajuste más adecuado; y dos, la determinación de las condiciones de implantación de los grandes establecimientos comerciales con preferencia en las zonas urbanas residenciales, en línea con lo que viene sucediendo. Se persigue así la revitalización del comercio urbano, limitando su localización periférica o exterior a los núcleos de población y revirtiendo el actual proceso de reconversión de antiguos pabellones industriales con nueva actividad comercial; y ello con el último objeto de coherencia con la lógica de la zonificación urbanística previa que exigiría la preservación de la actividad productiva y que, en último término, legitima la localización externa en este tipo de polígonos. La excepción estriba en la tipología de comercio de mercancía voluminosa y de compra esporádica, denominado en esta ley como comercio singular, que el principio de proporcionalidad justifica que sea localizado en el exterior de los núcleos de población –por ejemplo, por exigencias de carga y descarga, compra esporádica, etc.–.

La ley impone la implantación de los grandes establecimientos comerciales en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico y, de forma excepcional y debidamente justificada, en suelos urbanos continuos y colindantes con otros ámbitos de ordenación integrados en la malla urbana, aunque tengan un uso característico diferente del residencial, siempre que sean observadas cuatro condiciones cumulativas: la colindancia entre los suelos urbanos incorporados a la trama urbana residencial debe comportar como mínimo un 20 % del perímetro del ámbito de ordenación incorporado, dicha incorporación no ha de sobrepasar ni el 10 % de la superficie de suelo en la trama urbana residencial, ni las edificabilidades urbanísticas máximas establecidas en función de la clasificación de los municipios (30.000 m^2t tratándose de los municipios de máxima centralidad), y debe contar con informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La ley ofrece así distintas alternativas que definen un marco flexible para la ubicación de los grandes establecimientos comerciales dentro del respeto a sus objetivos generales.

VI

La ley es plenamente respetuosa con la garantía institucional de la autonomía local, motivo por el que deja claro que compete al planeamiento urbanístico la fijación de los requisitos en materia de emplazamiento, dimensiones, etc., para la implantación o ampliación de los grandes establecimientos comerciales. De este modo, la ley habilita la posible consideración de otros criterios por el planeamiento urbanístico, en el marco del interés general.

Sin embargo, la concurrencia de intereses supramunicipales impone el establecimiento de ciertas condiciones que salvaguarden los objetivos generales de la ley. Por tales motivos, la ley admite de manera excepcional la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial en nuevas unidades territoriales delimitadas a tal fin por los instrumentos de ordenación territorial, cuando no superen las edificabilidades urbanísticas máximas predeterminadas en la misma (30.000 m^2t en los casos de municipios de máxima centralidad) y dichas unidades territoriales delimitadas no

impliquen la determinación de ámbitos de ordenación de uso característico comercial de gran formato a tal fin.

De forma adicional, la ley prohíbe la proyección y la ejecución de nuevas redes en el sistema general viario y de comunicaciones, así como su mejora o complementación, y la saturación o afectación al aumento de su capacidad de servicio ejecutada durante los cinco años anteriores, exigiéndose a tal fin el informe favorable de la administración titular de la carretera afectada.

Asimismo, la ley prescribe la implantación preferente de los grandes establecimientos comerciales de carácter singular en ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas, hasta el límite del 30 % de su edificabilidad urbanística.

Por lo demás, la ley contempla la posibilidad de la ampliación de los grandes establecimientos comerciales, siempre que sean observados varios requisitos, formales y materiales, dirigidos a garantizar la observancia de sus objetivos generales.

Además, la ley posibilita el desarrollo o establecimiento de criterios de ordenación de los grandes establecimientos comerciales de carácter complementario a través de la ordenación territorial y urbanística, dentro del respeto a la triple exigencia de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

Además, se admite la implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, distintos de los de carácter singular, en polígonos de actividad económica, terciario o industrial, ubicados en el exterior o periferia de los núcleos de población, y en todo caso, fuera de la trama urbana residencial cuando sobrepasen en su respectivo ámbito de ordenación los umbrales de dimensionamiento conjuntamente con los establecimientos ya preexistentes. Para ello, deberán revestir carácter complementario del uso principal del polígono, sin poder exceder el 30 % de su edificabilidad urbanística ni requerir el incremento de la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

VII

Por último, la ley contempla, entre otras previsiones, un régimen transitorio que posibilita la adaptación a la misma sin dificultades relevantes, deroga la regulación vigente hasta el presente, contenida en el artículo 13 de la Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial, por razones de coherencia con su enfoque general y su propósito principal, así como la antedicha disposición final tercera de la Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la Ley de Actividad Comercial, y que esta ley viene a sustituir, y autoriza al Gobierno Vasco para modificar, a través del correspondiente plan territorial parcial o plan territorial sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, la relación de municipios integrados en cada una de las categorías definidas en el artículo 3.9 y los anejos I y II de la presente ley.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es la determinación del marco jurídico general de la implantación y, en su caso, la ampliación de los grandes establecimientos comerciales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de conformidad con lo dispuesto por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. La implantación o la ampliación de estos grandes establecimientos comerciales serán objeto de ordenación territorial y urbanística específica en función del impacto en el medio urbano y natural.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Quedan sujetos a la presente ley todos los grandes establecimientos comerciales ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional única de esta ley, se asimila a la consideración de gran establecimiento comercial la presencia en un mismo ámbito de ordenación ubicado fuera de la trama urbana residencial de varios establecimientos comerciales de carácter no singular que, aun no superando individualmente estas dimensiones, la sobrepasen conjuntamente.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto por esta ley, los conceptos expuestos a continuación serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

1. Usos comerciales: los identificados como comerciales en el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009).

2. Comercio singular: aquel cuya distribución comercial, no teniendo carácter mayorista, se destine principalmente a alguna de las siguientes actividades:

a) Exposición y venta de muebles, electrodomésticos y aparatos electrónicos.

b) Exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.

c) Expedición de carburante.

d) Exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería.

e) Centros de jardinería y viveros.

3. Grandes establecimientos comerciales: aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, así como sus dependencias, que estén afectas al ejercicio regular de actividades comerciales y cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

a) Estar destinadas en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial, continuada, periódica, ocasional) a estos usos comerciales (de una sola o de dos o más modalidades), complementados, en su caso, con otros usos tales como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings, etc.); hostelería (restaurantes, bares, etc.); actividades e instalaciones deportivas, culturales y de ocio (cines, golf, etc.); y cualesquiera otros complementarios.

b) Contar con una edificabilidad urbanística, sobre y bajo rasante destinada a los usos citados, siguiente:

– Municipios de categoría A (máxima centralidad) y población de derecho superior a 30.000 habitantes: 2.500 m^2 de superficie de venta y 3.500 m^2 de techo edificable.

– Municipios de categoría B (centralidad comarcal) y/o población de derecho superior a 10.000 habitantes e inferior a 30.000 habitantes: 1.800 m^2 de superficie de venta y 2.500 m^2 de techo edificable.

– Resto de municipios (categoría C) y/o población de derecho inferior a 10.000 habitantes: 700 m^2 de superficie de venta y 1.300 m^2 de techo edificable.

La ausencia de concurrencia simultánea de ambas condiciones (categoría y tamaño de población) determinará la prevalencia del criterio poblacional en detrimento de la clasificación.

4. Edificabilidad urbanística: superficie de techo edificable de todas las superficies construidas en cualquier planta, sobre y bajo rasante, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie útil de exposición y venta, ya a cualquier otro tipo de uso complementario, con la única excepción de las superficies destinadas a los aparcamientos, que no computan.

5. Implantación: el inicio de una actividad comercial nueva en un gran establecimiento comercial.

6. Ampliación: el incremento de la edificabilidad urbanística de un establecimiento comercial existente.

7. Trama urbana residencial: el conjunto territorial integrado por el suelo urbano de uso característico residencial delimitado en cada municipio por la ordenación estructural del planeamiento general. La delimitación de la trama urbana residencial figurará en el planeamiento estructural urbanístico como contenido de la determinación de ordenación

estructural en la delimitación del suelo urbano, en aplicación del artículo 53.2.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En su defecto, se estará a la delimitación establecida, en el planeamiento correspondiente, del suelo urbano con uso característico residencial.

8. Unidad territorial: ámbito territorial que, en atención a su configuración territorial, su continuidad física (sin perjuicio de discontinuidad o interrupciones puntuales), su vinculación a una misma red de comunicaciones, etc., debe ser considerado como una única unidad territorial a los efectos de la implantación de grandes establecimientos comerciales.

Dicha unidad territorial podrá estar integrada por una, dos o más áreas, sectores, zonas globales, etc. Corresponderá al planeamiento territorial la delimitación de las unidades territoriales, que en todo caso tendrá carácter excepcional y habrá de ser debidamente justificada.

9. Categorías de municipios: a los efectos de la ordenación e implantación de grandes establecimientos comerciales, se distinguen las tres categorías que siguen:

a) Categoría A: municipios de máxima centralidad, comprendidos en el anejo I.
b) Categoría B: municipios de centralidad comarcal, comprendidos en el anejo II.
c) Categoría C: restantes municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 4. *Principios generales.*

La presente ley descansa sobre los principios generales que siguen:

1. El principio de libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.

2. El principio de libertad de establecimiento, que no consiente más limitaciones que las de carácter cuantitativo o territoriales que no sean discriminatorias y, por el contrario, resulten necesarias, estén justificadas por una razón imperiosa de interés general y se ajusten al principio de proporcionalidad porque sean adecuadas para garantizar el logro del objetivo perseguido, no vayan más allá de lo necesario a tal fin y no puedan ser sustituidas por otras medidas menos restrictivas que permitan alcanzar idéntico resultado.

3. Las limitaciones cuantitativas o territoriales a la libertad de establecimiento deberán atender tan solo a criterios fundados en razones imperiosas de interés general, tales como la tutela del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural, la salvaguardia de la salud pública, la conservación del patrimonio histórico y artístico o la protección de las personas consumidoras, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

4. El principio de desarrollo sostenible, que debe contribuir a un uso racional de los recursos naturales en armonía con las exigencias de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud, la protección de las personas consumidoras, la seguridad de la ciudadanía y la tutela del medio ambiente, la preservación del entorno urbano, incluyendo la conservación del patrimonio histórico y artístico.

5. Los principios de cooperación y coordinación entre las administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia sectorial, de ordenación territorial o urbanística.

Artículo 5. *Objetivos de la ley.*

Los principios generales de la ordenación e implantación de los grandes establecimientos comerciales están orientados a la consecución de los objetivos que siguen:

1. La ocupación sostenible del suelo y la preservación de sus valores, así como la protección de los entornos y del medio ambiente urbano, rural y natural, minimizando el impacto de las implantaciones de grandes establecimientos comerciales sobre el territorio, preservando por motivos de interés general los suelos de oportunidad estratégica con alto valor logístico situados en los nudos de comunicaciones y priorizando la localización externa a los núcleos de población de las actividades comerciales de carácter singular, atendiendo a sus mayores necesidades de superficie y la menor movilidad inducida que provocan.

2. El robustecimiento de un modelo de ciudad compacta en el que los usos residenciales se armonicen con actividades económicas compatibles con los mismos y en particular con actividades comerciales y de servicios en aras de su equilibrio y el de los núcleos

residenciales, estimulando la mezcla y diversidad de usos, la mayor proximidad posible de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la población residente y la cohesión e integración social, a la vista del incremento sostenido de la esperanza de vida, el significativo envejecimiento poblacional y su crecimiento muy lento con una tendencia al estancamiento en los próximos años.

3. El favorecimiento y el fomento de la regeneración y la recualificación de las áreas centrales de los núcleos urbanos mediante la implantación de todo tipo de establecimientos comerciales en condiciones que permitan incentivar la proyección y ejecución de los procesos de regeneración urbana del medio urbano y, por esta vía, los de recualificación urbana (saneamiento de las, infraestructuras, modernización terciaria, reordenación viaria) de los centros históricos, ensanches urbanos, etc., como centros de referencia de la actividad y la vida urbana.

4. La incentivación y el estímulo de la dinamización económica y social de las áreas centrales de los núcleos urbanos a través de la implantación o la ampliación de todo tipo de establecimientos comerciales en la trama urbana residencial, en su caso complementada en la forma que dispone esta ley.

5. El fomento de la existencia de una variedad de ofertas y usos comerciales adaptados a las necesidades de la población.

6. El estímulo de la movilidad sostenible mediante el robustecimiento de las redes de transporte público y colectivo y la ordenación e implantación de una diversidad de usos compatibles, incluidos los comerciales, en condiciones de proximidad con las zonas residenciales de forma que permitan, en defensa de la salud pública, los desplazamientos peatonales y análogos y posibiliten la reducción de los desplazamientos en modos de transporte privado que, siendo innecesarios, congestionan las infraestructuras públicas y contribuyen a la producción de emisiones contaminantes a la atmósfera.

7. La incentivación de un medio urbano que disponga de los necesarios servicios de proximidad, incluidos los comerciales, sea dinámico, equilibrado y activo en los planos social y económico, así como intercediendo para evitar la desocupación estructural de locales comerciales en el centro de las ciudades, asegurando el acceso de la población a las redes de servicios comerciales adaptado a sus necesidades y eliminando barreras urbanísticas y arquitectónicas.

8. La protección del patrimonio histórico y artístico, especialmente de los centros históricos de carácter comercial, donde la presencia de una actividad comercial coadyuve a su rehabilitación económica, social y urbanística.

9. La preservación del paisaje, rural y urbano, y del patrimonio cultural y natural, y el fomento de la biodiversidad urbana como elemento de calidad de vida y mejora de la salud de la población.

TÍTULO II

Condiciones para el establecimiento y la ampliación de grandes establecimientos comerciales

Artículo 6. *Condiciones de implantación de los grandes establecimientos comerciales.*

1. La implantación de los grandes establecimientos comerciales no deberá precisar ni la proyección y ejecución de nuevas redes en el sistema general viario y de comunicaciones, ni su mejora o complementación, ni podrán conllevar su saturación o la afectación al incremento de su capacidad de servicio ejecutada en los cinco años anteriores. A tal fin, deberá recabarse informe favorable de la administración titular de la carretera afectada.

2. Los grandes establecimientos comerciales que no tengan carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico.

3. Con carácter excepcional, y justificadamente, dicha trama urbana residencial podrá ser complementada por la ordenación urbanística estructural mediante la incorporación de suelos urbanos que sean continuos y colindantes con otros ámbitos de ordenación que, aun teniendo un uso característico distinto del residencial, queden comprendidos en la misma

malla urbana. En todo caso, dicha complementación requerirá que se cumplan de forma cumulativa las siguientes circunstancias:

a) Que la colindancia entre los suelos urbanos incorporados con la trama urbana residencial comporte al menos un 20 % del perímetro del ámbito de ordenación así incorporado.

b) Que la incorporación no comporte más del 10 % de la superficie de suelo de la trama urbana residencial.

c) Que en ningún caso la incorporación tenga por objeto el establecimiento de establecimientos comerciales con edificabilidades urbanísticas superiores a las siguientes:

– Municipios de máxima centralidad: 30.000 m²t.
– Municipios de centralidad comarcal: 15.000 m²t.
– Resto de municipios: 2.000 m²t.

d) Que se obtenga el informe favorable por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

4. Excepcionalmente podrá admitirse la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial en nuevas unidades territoriales delimitadas a tal fin por los instrumentos de ordenación territorial, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que los grandes establecimientos comerciales tengan las siguientes edificabilidades urbanísticas superiores máximas:

– Municipios de máxima centralidad: 30.000 m²t.
– Municipios de centralidad comarcal: 15.000 m²t.
– Resto de municipios: 2.000 m²t.

b) Que las unidades territoriales delimitadas no comporten la determinación de ámbitos de ordenación de uso característico comercial de gran formato para el establecimiento de grandes establecimientos comerciales.

5. Los grandes establecimientos comerciales que tengan carácter singular se implantarán preferentemente en ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas, siempre que no sobrepasen el 30 % de su edificabilidad urbanística.

Artículo 7. *Condiciones de ampliación de los grandes establecimientos comerciales.*

La ampliación de los actuales grandes establecimientos comerciales estará sujeta al cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. La justificación objetiva, debidamente acreditada, de su necesidad por razones de rehabilitación y/o recualificación urbana del entorno afectado.

2. No comportar la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

3. En los supuestos de grandes establecimientos comerciales situados fuera de la trama urbana residencial específicamente y con carácter cumulativo:

a) La observancia de un tope máximo del 10 % de la edificabilidad urbanística existente.

b) No sobrepasar los siguientes dimensionados máximos:

– Municipios de máxima centralidad: 33.000 m²t.
– Municipios de centralidad comarcal: 16.500 m²t.
– Resto de municipios: 2.200 m²t.

4. La obtención de un informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 8. *Condiciones complementarias de implantación o ampliación de los grandes establecimientos comerciales.*

1. La ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar o establecer criterios de ordenación de los grandes establecimientos comerciales complementarios a los establecidos

en los artículos anteriores con el objeto del logro de los fines de la ordenación establecidos en el artículo de esta ley u otros conexos, siempre que obedezcan a razones imperiosas de interés general, estén debidamente justificados y sean proporcionados a los fines perseguidos.

2. En particular, con relación a la implantación o la ampliación de grandes establecimientos comerciales, las normativas y ordenanzas de la ordenación correspondiente podrán, entre otras determinaciones posibles:

a) Desarrollar la categorización de los grandes establecimientos comerciales que se establece en esta ley.

b) Limitar y, en su caso, condicionar su implantación o la ampliación por razones imperiosas de interés general ligadas a la protección del patrimonio histórico o a la movilidad sostenible.

c) Exigir a la entidad promotora la aportación de unas dotaciones y servicios con carácter mínimo.

d) Imponer soluciones constructivas en la edificación para prevenir o minimizar el impacto ambiental en el entorno.

Disposición adicional única. *Implantación de otros establecimientos comerciales en polígonos de actividad económica con carácter periférico a los núcleos de población.*

La implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, que no tengan carácter singular, en polígonos de actividad económica, terciario o industrial, que estén situados de forma exterior o periférica a los núcleos de población y en todo caso fuera de la trama urbana residencial, y que comporten superar en su respectivo ámbito de ordenación, junto a los establecimientos ya preexistentes, los umbrales de dimensionamiento de los grandes establecimientos comerciales, quedarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Deberán tener carácter complementario del uso principal del polígono, no pudiendo sobrepasar el 30 % de la edificabilidad urbanística total del mismo.

2. No podrá comportar la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

3. En los municipios pertenecientes a las categorías B y C definidas en el articulado y anejos de la presente ley, no podrá comportar la superación del doble de las superficies de techo definidas en el artículo 3.3.b) de la presente ley a efectos de su consideración como gran establecimiento comercial para las categorías respectivas.

Estos tres extremos se habrán de justificar en la solicitud de licencia, de autorización o en la formulación de la comunicación, según corresponda, previa a su apertura.

Disposición transitoria.

En los supuestos de revisiones o de modificaciones puntuales de instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuyo objeto sea habilitar la implantación o ampliación de grandes establecimientos comerciales, serán de aplicación las disposiciones de esta ley a aquellos instrumentos que no hayan sido aprobados provisionalmente, o inicialmente en el supuesto de que la tramitación correspondiente no exija la aprobación provisional, a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley y, en particular:

– El artículo 13 de la Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial.

– La disposición final tercera de la Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la Ley de Actividad Comercial.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar cuantas disposiciones estime necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente ley.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno Vasco para modificar, mediante el correspondiente plan territorial parcial o plan territorial sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, la relación de municipios integrados en cada una de las categorías definidas en el artículo 3.9 y los anejos I y II de la presente ley, siempre en consonancia con los principios y objetivos recogidos en la misma.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

Anexo I

Categoría A:

Municipios de máxima centralidad y población superior a 30.000 habitantes:

– A.F. de Álava Central:

Vitoria-Gasteiz.

– A.F. de Bilbao Metropolitano:

Barakaldo.
Basauri.
Bilbao.
Getxo.
Leioa.
Portugalete.
Santurtzi.

– A.F. de Donostia/San Sebastián:

Donostia/San Sebastián:

Irun.
Errenteria.

Anexo II

Categoría B:

Municipios de centralidad comarcal y/o población de entre 10.000 y 30.000 habitantes.

– A.F. de Llodio (Ayala):

Amurrio.
Laudio/Llodio.

– A.F. de Bilbao Metropolitano:

Etxebarri.
Galdakao.
Sestao.
Sopela.
Valle de Trápaga-Trapagaran.

– A.F. de Durango (Duranguesado):

Amorebieta-Etxano.
Durango.

– A.F. de Gernika-Markina (Busturialdea-Artibai):

Gernika-Lumo.

– A.F. de Mungia (Mungialdea):

Mungia.

– A.F. de Arrasate-Bergara (Alto Deba):

Arrasate/Mondragón.
Bergara.

– A.F. de Eibar-Ermua (Bajo Deba):

Eibar.
Elgoibar.

– A.F. de Donostia/San Sebastián:

Andoain.
Hernani.
Hondarribia.
Lasarte-Oria.
Oiartzun.
Pasaia.

– A.F. de Beasain-Ordizia (Goierri):

Beasain.
Ordizia.

– A.F. de Tolosa (Tolosaldea):

Tolosa.

– A.F. de Zarauz-Azpeitia (Urola-Costa):

Azkoitia.
Azpeitia.
Zarautz.
Zumaia.

§ 6

Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 182, de 29 de septiembre de 1988
Última modificación: 23 de junio de 2008
Referencia: BOPV-p-1988-90013

La Disposición Final Primera de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa remite a un Reglamento posterior la regulación de los aspectos concretos de la operatividad de los citados órganos administrativos, a lo que obedece el presente Decreto aprobatorio del mismo.

El Reglamento definido en el Anexo trata de delimitar los pormenores del funcionamiento de los Jurados, precisando y clarificando los detalles más significativos, evitando dejar puertas abiertas o indefiniciones, al tiempo que trata de posibilitar un funcionamiento ágil de los mismos, en definitiva, conjugar agilidad en el actuar con certeza en las resoluciones, de tal forma que quede garantizada la función propia de los Jurados que se crean.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 20 de septiembre de 1988.

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa, dictado en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final Primera de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, sobre Creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa, y cuyo texto se inserta en el anexo.

Disposiciones finales.

Primera.

No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan, se opongan o resulten incompatibles con lo dispuesto en este Decreto.

Segunda.

Se faculta al Consejero del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo, ejecución y actualización de lo dispuesto en este Decreto.

Tercera.

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

ANEXO

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LOS JURADOS TERRITORIALES DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

CAPÍTULO I

De los miembros

Sección 1.ª Miembros del Jurado

Artículo 1. *Presidente y vocales.*

1. Los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa estarán integrados por su Presidente y los vocales indicados en el artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, además del Secretario del Jurado.
2. Los vocales a que se refieren los apartados b) y c) del citado artículo integrarán el Jurado en cada expediente de justiprecio en función de la Administración expropiante y de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, en el caso del partado b), y en función únicamente de la naturaleza del bien o derecho a expropiar, en el caso del apartado c).

Artículo 2. *Designación del Presidente.*

1. El Presidente del Jurado será designado, con carácter indefinido y revocable, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12, por el Presidente de la Audiencia Provincial correspondiente, de entre los Magistrados adscritos a la misma. Asímismo, designará un Presidente suplente, que ejercerá las atribuciones del titular, en caso de ausencia, enfermedad o impedimento de éste. Si estas circunstancias se prolongasen por tiempo superior a tres meses, el Presidente de la Audiencia deberá designar nuevo Presidente titular y suplente.
2. El Presidente de la Audiencia Provincial comunicará los nombramientos al Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y al Secretario del Jurado Territorial de Expropiación.

Artículo 3. *Designación de vocal.*

1. El vocal a que se refiere el aparcado a) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, será designado por el Consejero de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico del Gobierno Vasco.
2. El Consejero de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico comunicará los nombramientos al Presidente del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa correspondiente.

Artículo 4. *Designación de vocal.*

1. El vocal a que se refiere el apartado b) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de noviembre, será designado por la Administración expropiante, en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, de la forma siguiente:

a) El Gobierno Vasco designará, a propuesta del Consejero de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico y del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, los técnicos superiores, funcionarios o contratados, indicados en el apartado b) del N.º 1 del artículo 2.º de la Ley 8/ 1987, de 20 de Noviembre.

b) Las Diputaciones Forales designarán los técnicos superiores, funcionarios o contratados, al servicio de la Administración Foral, indicados en el aparcado anterior.

c) Los Ayuntamientos designarán los técnicos superiores, funcionarios o contratados, al servicio de lo mismos, indicados en los párrafos anteriores, o en su caso, un técnico adscrito a las otras Administraciones Territoriales citadas, previo acuerdo con éstas, o un técnico contratado al efecto.

2. Las designaciones efectuadas por el Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales se comunicarán al Presidente del Jurado respectivo. Las efectuadas por los Ayuntamientos se comunicarán mediante escrito acompañando al expediente que se remita al Jurado.

Artículo 5. *Designación de vocal.*

1. El vocal a que se refiere el apartado c) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de noviembre, será designado por el Presidente de la Corporación de que se trate.

2. Cuando la expropiación se refiera a un bien de naturaleza rústica o sito en suelo no urbanizable el vocal actuante lo será una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos; cuando se trate de bienes sitos en suelo urbano, urbanizable, o apto para urbanizar una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Arquitectos; No obstante, en aquellos casos en que la naturaleza del bien, a juicio de la Presidencia del Jurado, no permitiese la clara y directa aplicación de las reglas anteriores, éste podrá dirigirse al Colegio que considere más apropiado a los efectos de que proceda a la designación que procediese para actuar en el expediente en cuestión.

3. Las designaciones efectuadas se comunicarán al Presidente del Jurado Territorial de Expropiación correspondiente.

Artículo 6. *Designación de vocal.*

1. El vocal a que se refiere el apartado d) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, será designado por el Decano del Colegio Notarial correspondiente y recaerá sobre un Notario del Territorio con funciones en el ámbito del Jurado correspondiente.

2. Estas designaciones serán comunicadas al Presidente del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa correspondiente.

Artículo 7. *Designación de Secretario. Funciones.*

1. El Secretario del Jurado será designado por el Consejero del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, de entre los letrados, funcionarios o contratados, adscritos a dicho Departamento.

2. Serán funciones del Secretario:

a) Preparar y cursar las citaciones y el orden del día de las sesiones, previa aprobación del Presidente.

b) Asistir con voz y sin voto a las sesiones, redactar el acta de las mismas y autorizarla con su firma.

c) Expedir certificaciones de actas y acuerdos.

d) Llevar el Registro del Jurado y el Archivo.

e) Velar por la correcta tramitación de los expedientes desde su ingreso hasta su salida o archivo.

f) Prestar el asesoramiento preciso para la correcta adopción de los correspondientes acuerdos, de conformidad con la legislación vigente en la materia, y en base a los informes y acuerdos adoptados por la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi.

3. La designación de Secretario será comunicada al Presidente del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa correspondiente.

Artículo 8. *Miembro suplente.*

En los casos a que se refieren los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 habrá de designarse, asímismo, miembro suplente, que actuará en caso de ausencia, enfermedad o impedimiento del titular. Si estas circunstancias se prolongasen por tiempo superior a tres meses, el Órgano competente procederá a la designación de nuevo titular y suplente. Las designaciones a que se refieren los artículos citados tendrán carácter indefinido y revocable, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, excepto la del artículo 4 que será expresa para cada expediente de justiprecio.

Artículo 9. *Admisión de designados.*

Si la designación de los vocales fuese incorrecta, bien en su forma o bien en relación al sujeto, a juicio del Presidente y previo informe del Secretario del Jurado, requerirá a la Institución o Corporación designante para que, en el plazo que se le señale, proceda a una nueva designación.

Artículo 10. *Incompatibilidades de los miembros.*

1. No podrán formar parte del Jurado aquellos miembros que defiendan o asesoren a los particulares expropiados en los expedientes de expropiación, salvo cuando dicha defensa o asesoramiento se efectúe en el ejercicio de las funciones propias de las Corporaciones, relacionadas en el apartado 1.c) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre.

2. Asimismo, los miembros del Jurado deberán abstenerse de intervenir cuando el expediente de expropiación afecte a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o cuando tengan algún derecho o interés sobre los bienes o derechos objeto de la expropiación.

3. En estos supuestos se procederá a la sustitución del miembro afectado, bien de oficio o a instancia de parte, con arreglo a lo dispuesto en el articulo 12 del presente Reglamento.

Artículo 11. *Recusación de los miembros.*

1. Las circunstancias señaladas en los números 1 y 2 del artículo anterior serán causas de recusación, pudiendo ser alegadas por el expropiado o el beneficiario.

El escrito de recusación habrá de presentarse debidamente razonado y con expresión de la causa en que se ampare, dirigido al Presidente del Jurado, en cualquier momento anterior a la adopción de la resolución definitiva del expediente de justiprecio.

2. Si el miembro a que se refiere la recusación acepta la misma, el Jurado adoptará acuerdo en tal sentido. La adopción de tal acuerdo se tomará por el Jurado debidamente constituido, según el artículo 3 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, no pudiendo formar parte del mismo el afectado, pero sí su suplente.

3. Cuando el afectado no aceptare la recusación, se tramitará el incidente en pieza separada, al que se podrán aportar cuantos datos y pruebas conduzcan a su justa resolución.

Paralelamente se tramitará el expediente de justiprecio, que no podrá resolverse antes que el incidente de recusación.

4. El Jurado, constituido en la forma establecida en el número 2 anterior, tramitará el expediente de justiprecio y resolverá el incidente de recusación, pudiendo ordenar cuantas pruebas estime convenientes a tal fin. El incidente deberá resolverse en el plazo de 20 días.

5. El acuerdo que adopte el Jurado será recurrible conjuntamente con el que fije el justiprecio en vía contencioso administrativa, previo recurso de reposición.

Artículo 12. *Sustituciones.*

1. Los vocales titulares designados miembros del Jurado habrán de acudir a las sesiones que se celebren. Cuando se dé lugar a la recusación y en los casos de incompatibilidad, abstención, ausencia, enfermedad o impedimento, serán sustituidos por el vocal suplente, no siendo posible la representación de un vocal ausente por otro presente.

2. En caso de que ni el vocal titular ni el suplente pudiesen acudir a una sesión del Jurado y su concurso fuese necesario para la constitución de éste, el Presidente requerirá a

la Administración o Corporación que corresponda para que en el plazo que le señale proceda a nombrar dos representantes, titular y suplente, para actuar en el expediente en concreto.

Cuando la circunstancia anterior afecte al Presidente del Jurado, el titular se dirigirá al Presidente de la Audiencia Provincial, al objeto de que éste designe Presidente, titular y suplente, para el expediente en concreto.

Artículo 13. *Indemnizaciones de los miembros del Jurado.*

1. Los miembros del Jurado tendrán derecho a indemnización, por gastos de viaje y por asistencia a las sesiones del mismo. Las cantidades devengadas por estos conceptos correrán a cargo de la Administración expropiante.

2. Por concepto de gastos de viaje se indemnizarán los gastos de transporte ocasionados a los miembros del Jurado para la asistencia a las sesiones. Se devengará este gasto únicamente cuando el miembro del Jurado tenga su centro de trabajo en localidad distinta de la sede del Jurado. La cuantía de la indemnización por este concepto será la fijada por la Administración de la Comunidad Autónoma para el personal a su servicio.

3. La indemnización por asistencia a las sesiones del Jurado serán de las siguientes cuantías: 2.000 ptas. por expediente.

4. Para tener derecho al percibo de la indemnización por asistencia, los miembros habrán de estar presentes durante todo el tiempo en que se trate el expediente.

5. La indemnización por asistencia a las inspecciones personales se calcularán de igual forma a las de gastos de viaje.

Artículo 14. *Abono de las dietas.*

1. La Administración expropiante en el plazo de diez días, a contar desde el siguiente a aquél en que se le notifique la resolución del expediente de justo precio, procederá a ingresar las cantidades que, en concepto de indemnizaciones, haya generado el expediente.

2. Los libramientos de las cantidades correspondientes a las indemnizaciones se realizarán mensualmente por el Secretario del Jurado con el visto bueno del Presidente.

Artículo 15. *Gastos del Jurado.*

Los demás gastos del Jurado, tanto personales como materiales, correrán a cargo de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los créditos consignados para las Delegaciones Territoriales del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Sección 2.ª Miembros de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi

Artículo 16. *Funciones y miembros.*

La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi tendrá a su cargo las funciones asignadas en la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre y su composición y funcionamiento se ajustarán a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 17. *Miembros de la Comisión. Su designación.*

1. La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi se constituirá, rotativamente y por un plazo de dos años en cada Territorio Histórico, bajo la presidencia del Presidente del Jurado Territorial de Expropiación del Territorio de que se trate.

2. La Comisión estará integrada, por los siguientes vocales:

a) El Letrado designado por el Departamento de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico del Gobierno Vasco en el Jurado del Territorio en que radique la Comisión.

b) Un vocal técnico, por cada Jurado Territorial, designado por Acuerdo del Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, de entre aquellos a que se refiere el apartado b) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre.

c) Un vocal técnico, por cada Jurado Territorial, designado por cada una de las Diputaciones Forales, de entre aquellos a que se refiere el apartado b) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre.

3. El nombramiento de los vocales de la Comisión Técnica de Valoraciones de Euskadi se efectuará por el plazo de dos años previsto en el apartado primero, transcurrido el cual cesarán en sus funciones y se procederá a la designación de una nueva Comisión en los términos del apartado 2 del presente artículo.

4. La designación de los miembros de la nueva Comisión se efectuará en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de finalización del mandato de la Comisión saliente.

5. La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi, por mayoría de votos, podrá acordar la inclusión en el seno de la misma hasta un máximo de tres personas expertas en la materia relacionada con la valoración de bienes y derechos.

6. Las personas expertas a que se refiere el apartado anterior serán designadas por Acuerdo del Gobierno Vasco, a propuesta del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

7. Actuará como Secretario de la Comisión, con voz y sin voto, el que lo sea del Jurado Territorial donde radique aquella.

Artículo 18. *Asistencias y Sustituciones.*

El régimen de asistencias y sustituciones, aplicable a los miembros de la Comisión será el establecido para los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.

A efectos de sustituciones de los Miembros de la Comisión, serán sus suplentes los que lo sean en el Jurado Territorial correspondiente.

Artículo 19. *Indemnizaciones y Otros Gastos.*

1. El Presidente de la Comisión, tendrá derecho al percibo de las indemnizaciones por gastos de viaje y por asistencia a las reuniones de la Comisión. La indemnización por asistencia a percibir por el Presidente será de 10.000,Ptas. por reunión a la que asista. Para tener derecho al percibo de ésta habrá de asistir a la reunión en su totalidad.

Por concepto de gastos de viaje será de aplicación lo establecido al efecto en el artículo 13.2 del presente Reglamento.

2. Los libramientos de las cantidades correspondientes se realizarán, dentro de los quince días siguientes a la reunión celebrada, por el Secretario de la Comisión con el visto bueno del Presidente.

3. Los gastos que representen las indemnizaciones de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi, así como cualesquiera otros generados por su funcionamiento correrán a cargo de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los créditos consignados para la Delegación Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente en que esté constituida aquella.

CAPÍTULO II

Funcionamiento del Jurado

Sección 1.ª Sesiones del Jurado

Artículo 20. *Convocatoria de las sesiones.*

1. El Jurado celebrará cuantas sesiones sean necesarias al objeto de decidir los expedientes de justiprecio dentro de los plazos establecidos en el artículo 4 de la Ley 20/1987, de 20 de Noviembre. El plazo se entenderá de quince días hábiles y comenzará a contarse desde el siguiente a aquel en que el expediente completo de justo precio haya sido registrado de entrada en el Jurado Territorial de Expropiación.

2. Corresponderá al Presidente efectuar la convocatoria de la sesión, que deberá realizarse en el plazo de cuatro días hábiles a partir del siguiente a aquel en que el expediente completo haya sido registrado de entrada en el Jurado.

3. El orden del día de la sesión será fijado por el Presidente asistido del Secretario y se referirá a los expedientes que hayan de decidirse por el Jurado, por riguroso orden según el número de registro de entrada de los mismos.

4. La convocatoria será notificada a los vocales titulares que hayan de constituir el Jurado con señalamiento expreso de los expedientes en que habrán de estar presentes, cuando se trate de los vocales a que se refieren los apartados b) y c) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de noviembre. Si el vocal titular no pudiese acudir por enfermedad, ausencia o impedimento habrá de comunicar la convocatoria al vocal suplente al objeto de que le sustituya.

5. Desde la fecha de convocatoria de la sesión, los expedientes estarán a disposición de los miembros del Jurado en la Secretaría, pudiendo realizar entre tanto las consultas pertinentes.

Artículo 21. *Quorum.*

1. Para que los Jurados Territoriales puedan válidamente constituirse y adoptar acuerdos será preciso, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros.

Si en primera convocatoria no existiera el quorum necesario según lo dispuesto en el párrafo anterior, se procederá a una segunda convocatoria, conforme a las reglas establecidas en el artículo 11.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, constituyendo suficiente quorum la asistencia del Presidente y dos vocales, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) ó en el b) del artículo 2.º de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, y el otro el del apartado c) ó el d) de dicho artículo.

En todo caso se requiere la asistencia del Presidente y del Secretario del Jurado.

2. El quorum habrá de mantenerse en toda la sesión. Los acuerdos del Jurado se adoptarán por el voto favorable de la mayoría de sus miembros, dirimiendo los empates el voto del Presidente.

Artículo 22. *Votaciones.*

Constituido el Jurado en debida forma, el Presidente dará paso al debate de los expedientes, dirigiendo el mismo y recogiendo las propuestas que posteriormente someterá a votación del Jurado, en la que no cabrá abstención de ningún miembro. Las votaciones serán nominales.

En caso de que de la votación resultase un empate, se efectuará nueva votación y si persistiera el empate, decidirá el voto del Presidente.

Efectuada la votación, el Presidente proclamará el acuerdo y pasará al siguiente punto del orden del día.

Artículo 23. *Inspección personal.*

1. Si el Jurado, por mayoría de votos de sus miembros, entendiese que previamente a la adopción de acuerdo alguno debe procederse a una inspección personal de los bienes o derechos a expropiar o fuese necesario el estudio de determinados aspectos o documentos que no obrasen en el expediente, el plazo para la decisión definitiva será prorrogado por un período máximo de quince días hábiles.

2. En la inspección personal habrán de tomar parte necesariamente los vocales señalados en los apartados b) y c) del artículo 2 de la Ley 8/1987, de 20 de noviembre.

Artículo 24. *Actas.*

1. El Secretario del Jurado levantará acta de cada sesión en la que habrán de constar los siguientes extremos:

a) Lugar, día, mes y año en que se celebra la sesión, así como hora en que comienza.

b) Nombre y apellidos del Presidente y de los restantes miembros del Jurado, haciendo constar el carácter de su representación y los asuntos en que intervienen, así como de los ausentes, hayan excusado o no su ausencia.

c) Asistencia del Secretario.

d) Orden del día de la sesión.

e) Opiniones sintetizadas de los miembros del Jurado en los asuntos que se traten.
f) Votaciones verificadas y el sentido del voto de cada miembro.
g) Parte dispositiva de los acuerdos.
h) Hora en que el Presidente levante la sesión.

2. En caso de que la sesión no se celebrase, el Secretario suplirá el acta por una diligencia autorizada con su firma, en la que consigne la causa.
3. El acta será aprobada en la misma o en una posterior sesión y será autorizada con las firmas del Presidente y del Secretario, procediéndose a su archivo.
4. Cualquier miembro del Jurado o de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi podrá solicitar en cualquier momento copia de las Actas.

Artículo 25. *Comunicaciones, notificaciones y certificaciones.*

1. Las comunicaciones que se dirijan por el Jurado a las Administraciones Públicas serán firmadas por el Presidente, y las demás por el Secretario.
2. Las notificaciones se practicarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.
3. Las certificaciones de los acuerdos del Jurado Territorial se expedirán por el Secretario con el visto bueno del Presidente. El plazo de expedición de las certificaciones a petición de los particulares será de diez días hábiles, contados desde el siguiente a aquél en que se haya recibido la petición.

Artículo 26. *Registro del Jurado.*

1. En cada Jurado Territorial habrá un Registro General de entradas y salidas de documentos.
Los asientos del Registro contendrán referencia exacta de todos los documentos que se reciban y se expidan, y en concreto los siguientes datos:

a) Número de orden.
b) Fecha del documento.
c) Fecha de Registro.
d) Procedencia y destino del documento.
e) Breve referencia de su contenido.
f) Observaciones, en su caso.

2. El encargado del Registro, a petición del interesado, expedirá recibo donde conste el día y hora de presentación del documento, número de entrada y breve referencia de su contenido.
El Secretario del Jurado expedirá, a petición de los interesados, certificaciones referidas a los asientos de los libros del Registro.

Artículo 27. *Archivo del Jurado.*

En cada Jurado Territorial habrá un Archivo General en el que estarán debidamente identificados y clasificados todos los expedientes y documentos que accedan al Jurado o sean generados por éste.
Los expedientes o documentos originales sólo podrán salir de los archivos del Jurado en los siguientes supuestos:

a) Que hayan de enviarse a un Organismo público en cumplimiento de trámites reglamentarios.
b) Que sean reclamados por los Tribunales de Justicia.

En estos supuestos, el Secretario del Jurado autorizará la salida del expediente o documento original, debiendo dejarse, en todo caso, fotocopia o copia autorizada del mismo en el archivo.

Sección 2.ª Sesiones de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi

Artículo 28. *Convocatoria y Quorum.*

1. La Comisión Técnica de Valoración de Euskadi se reunirá por lo menos cuatro veces al año y cuantas veces sea convocada por su Presidente, de oficio o a instancia de al menos la mitad más uno de los miembros indicados en el punto 2 del artículo 17 de este Reglamento.

2. Corresponderá al Presidente efectuar la convocatoria, que habrá de realizarse con una antelación mínima de cuatro días hábiles, haciendo constar en la misma el orden del día de la reunión, atendiendo las propuestas de los restantes miembros, si las hubiera.

3. Para que la Comisión pueda constituirse válidamente será necesaria la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros sin contar el Presidente, que habrá de asistir en todo caso, al igual que el Secretario.

Artículo 29. *Informe de la Comisión.*

1. La Comisión habrá de elaborar un Informe anual, cuyo contenido establece el artículo 6 de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, que habrá de ser aprobado por mayoría de sus miembros legales y presentado a los Jurados Territoriales y Administraciones Públicas que hayan actuado como expropiantes durante el periodo a que se refiere el Informe.

La aprobación del Informe se llevará a cabo, en reunión convocada expresamente al efecto, durante el primer mes siguiente al año a que se refiere el mismo, junto con la convocatoria se remitirá a los miembros de la Comisión el proyecto de Informe para su estudio.

Artículo 30. *Otras actuaciones de la Comisión.*

Lo dispuesto en este Reglamento para los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa en relación a actas, comunicaciones, notificaciones y certificaciones, registro y archivo, será de aplicación al funcionamiento de la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

El procedimiento de designación del vocal a que se refiere el apartado b) del artículo 2.º de la Ley 8/1987, de 20 de Noviembre, cuando la Administración expropiante sea la Administración del Estado, se determinará conforme al acuerdo que al efecto se establezca, en base a la disposición adicional de la Ley citada.

Segunda.

1. Las sedes de los Jurados Territoriales de Expropiación de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa serán las siguientes:

– Jurado Territorial de Expropiación de Álava: Calle Samaniego n.º 2, Vitoria.
– Jurado Territorial de Expropiación de Bizkaia: Calle Gran Vía n.º 85, Bilbao.
– Jurado Territorial de Expropiación de Guipúzcoa Plaza Lasala n.º 2, San Sebastián.

Las sesiones de los Jurados se Ilevarán a cabo en las sedes respectivas, salvo imposibilidad manifiesta.

2. En caso de modificación de las sedes de los Jurados Territoriales de Expropiación de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa, la nueva o nuevas sedes serán fijadas mediante Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Tercera.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 17.1 del presente Reglamento, la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi se constituirá rotativamente por el plazo de dos años en los Territorios Históricos de Álava, Bizkaia y Guipúzcoa, por el orden señalado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Aquellas designaciones de vocales de los respectivos Jurados Territoriales de Expropiación que se hayan efectuado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, serán inmediatamente comunicadas por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente a los Presidentes de dichos Jurados a los efectos de lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento.

Segunda.

En el plazo de dos meses, a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, se constituirá la Comisión Técnica de Valoración de Euskadi. A estos efectos, el Presidente del Jurado Territorial de Expropiación de Álava, en su calidad de Presidente de la Comisión, requerirá al Gobierno Vasco y a las Diputaciones Forales para que en el plazo que establezca procedan a la designación de los miembros respectivos.

§ 7

Decreto 7/2008, de 15 de enero, del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 19, de 25 de enero de 2008
Última modificación: 28 de agosto de 2014
Referencia: BOPV-p-2008-90158

En virtud del artículo 30 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y su desarrollo mediante la aprobación del Decreto 262/1990, de 2 de octubre, se creó un órgano administrativo consultivo, conformado por una persona representante de cada uno de los Departamentos del Gobierno Vasco, y por miembros que, representan, a su vez, intereses de aquellos sectores sociales, económicos, profesionales o con incidencia medioambiental que pueden aportar propuestas fundadas y contribuir con su experiencia a la ordenación e implantación de usos y actividades en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Ente, cuya función principal es la participación, información y asesoramiento en la coordinación de las distintas políticas sectoriales (comprendidas en el marco competencial del Gobierno Vasco) y la corresponsabilidad de los distintos sectores, implicados, en orden a procurar una adecuada armonización y equilibrio intersectorial de aquellas materias con incidencia territorial; todo ello incardinado en el proceso de elaboración de los distintos instrumentos de ordenación del territorio.

Por todo ello, y en cumplimiento de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, y de la Ley 7/1981, de 30 de junio, sobre «Ley de Gobierno», procede la actualización de tal órgano y el establecimiento de su régimen de funcionamiento en orden a posibilitar las funciones y objetivos antes enunciados.

Los cambios respecto al Decreto del año 1990 han consistido en revisar la redacción desde el punto de vista de género y dar una redacción más flexible a la composición de las personas miembros del Consejo.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, y Ordenación del Territorio, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 15 de enero de 2008,

DISPONGO:

Artículo 1.

El Consejo Asesor de Política Territorial es el órgano de participación, adscrito al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio, que garantiza la necesaria coordinación de la política territorial del Gobierno y la implicación social en la Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma.

Artículo 2.

1. Corresponde al Consejo Asesor de Política Territorial:

a) Informar el Avance de las Directrices de Ordenación Territorial, previamente a su remisión a todas las Administraciones públicas territoriales y demás entidades públicas y privadas que se estimen interesadas.

b) Informar el documento constitutivo de las Directrices de Ordenación Territorial, previamente a su aprobación inicial y provisional por el Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio.

c) Cuantos otros informes o funciones se le encomienden por disposiciones legales o reglamentarias, por el Gobierno Vasco o por el Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio, de acuerdo con sus funciones y naturaleza.

2. Los informes previstos en los párrafos anteriores serán preceptivos y se emitirán en plazo de 30 días desde su solicitud.

Artículo 3.

1. El Consejo Asesor de Política Territorial estará compuesto por una o un representante por cada Departamento del Gobierno Vasco y por el mismo número de personas idóneas nombradas por la Consejera o Consejero competente en materia de ordenación del territorio, en los términos señalados en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La presidencia recaerá en la Consejera o Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

La persona titular de la Viceconsejería competente en materia de Ordenación del Territorio asistirá a la sesiones con voz y sin voto y, cuando sea necesario, sustituirá a la presidencia, en cuyo caso tendrá también derecho de voto.

2. Los miembros titulares de las vocalías que representan los distintos Departamentos del Gobierno ostentarán el rango de Viceconsejera o Viceconsejero. Los miembros suplentes podrán ostentar el rango de Director o Directora.

3. Actuará en las labores de Secretaría, la persona titular de la Dirección competente en materia de Ordenación del Territorio con voz y sin voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad será sustituida por una persona perteneciente a la Dirección de Ordenación del Territorio.

Artículo 4.

1.– El Consejo Asesor de Política Territorial se reunirá, al menos, una vez al año.

2.– La preparación de los asuntos será realizada por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio, a través de la Dirección de Planificación Territorial y Urbanismo o de aquella a la que orgánicamente se le asigne tal función.

Artículo 5.

1. La convocatoria de las sesiones corresponderá a la Presidencia.

2. La Secretaría cursará las citaciones de la convocatoria que, acompañadas del orden del día y la documentación oportuna, deberán ser notificadas a las personas componentes del Consejo Asesor de Política Territorial, con una antelación mínima de 30 días al de la celebración de la Sesión, al objeto de que cada uno de los Departamentos, y representantes del Consejo, puedan elaborar el correspondiente informe.

3. En el ejercicio de estas funciones de Secretaría, se garantizará el uso de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 6.

1. Las sesiones se celebrarán en cualquiera de las dependencias utilizadas como sede del Gobierno Vasco.

2. En los casos de fuerza mayor, podrán celebrarse en edificio habilitado al efecto.

3. Las reuniones se llevarán a efecto en el lugar, día y hora señalados en la convocatoria.

4. No obstante, quedará válidamente constituido el Consejo, aún cuando no se hubieran cumplido los requisitos de la convocatoria, cuando se hallen reunidos todas y todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 7.

El expediente que hubiere de ser examinado se depositará en la Secretaría desde el momento en que se acuerde la convocatoria, en cuyo lugar quedarán de manifiesto para su examen por las y los miembros del Consejo, sin que puedan ser objeto de posterior adición.

Artículo 8.

1. Para la válida constitución del Consejo será necesaria la asistencia de la mayoría absoluta del número de miembros de de esta Comisión.

2. Si el quórum señalado en el número anterior no fuera alcanzado, podrá celebrarse válidamente la reunión en segunda convocatoria, siempre que se lleve a cabo a lo largo del día señalado para el primer llamamiento y debiendo acudir, al menos, 8 de las y los miembros del Consejo, correspondiendo a la Presidencia de la misma la fijación de la hora exacta en la que la mencionada asistencia deba ser verificada. En la primera convocatoria podrá preverse también la hora de la segunda convocatoria.

3. Se requiere, en todo caso, la asistencia de las personas que ostenten la Presidencia y la Secretaría del Consejo o de quienes en derecho les sustituyan.

Artículo 9.

1. La sesión se abrirá por la Presidencia, tras lo cual la persona que ostente la Secretaría dará lectura a los acuerdos adoptados en la sesión anterior y contenidos en el acta correspondiente a la misma a los efectos de su aprobación o rectificación, pudiendo usar la palabra las y los asistentes con el fin de pedir aclaraciones o proponer modificaciones.

2. La lectura y aprobación del acta correspondiente a la anterior sesión podrá posponerse, cuando ello se considere oportuno, a sesiones posteriores. El acta se entenderá también aprobada si no se hubiese recibido ninguna propuesta escrita de corrección significativa en el plazo de 15 días siguientes desde su remisión a los miembros del Consejo.

Artículo 10.

Los asuntos serán despachados de conformidad con el orden del día. Los que no figuren en él no podrán ser objeto de acuerdo, salvo que estén presentes todas y todos los miembros del Consejo y sea declarada la urgencia con el voto favorable de la mayoría.

Artículo 11.

1. El examen de cada asunto comenzará por decisión de la Presidencia, tras lo cual se dará lectura por la Ponencia Técnica u órgano competente, a los antecedentes del tema objeto de estudio y a la propuesta de informe o informes parciales que sobre el mismo hubieran recaído.

2. Si no se suscitase discrepancia se entenderá que el asunto queda informado según los términos de la propuesta por acuerdo unánime del Pleno.

3. En el caso de surgir controversia, cada vocal actuará con la venia de la Presidencia, según el orden que le corresponda de acuerdo con las solicitudes de voz que se hubieren formulado.

Artículo 12.

Las votaciones serán, en todo caso, nominativas, salvo cuando por la mayoría de sus miembros presentes se acuerde adoptar otra modalidad.

Artículo 13.

1. Los acuerdos serán adoptados por mayoría absoluta de las y los miembros.
2. En el caso de votaciones con resultado de empate, se efectuará una nueva votación y si persistiera el empate decidirá el voto de calidad de la Presidencia.

Artículo 14.

1. La Secretaría levantará un acta de cada sesión, en la que se consignará:

a) La relación de las y los asistentes a la Sesión con indicación de quién la ha presidido.
b) El lugar de la reunión y el día y hora en que comience.
c) Régimen de primera o segunda convocatoria en que se celebra la sesión.
d) Si se ha llevado a cabo la lectura y aprobación de los acuerdos contenidos en el acta de la reunión anterior o si, por el contrario, se ha pospuesto para sesiones posteriores.
e) Puntos principales de la deliberación sobre cada asunto, así como la forma y el resultado de la votación y el contenido de los acuerdos.
f) Incidencias producidas durante el acto.
g) Hora de terminación.

2. En las actas realizadas por la Secretaria se garantizará el uso de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 15.

1. Las actas serán rubricadas en cada hoja útil por el Secretario o Secretaria y firmadas por éste con el Visto Bueno de la Presidenta o Presidente, y se someterán a la aprobación del resto de las y los asistentes en la siguiente sesión que se celebre, salvo que se estime conveniente la posposición del trámite de aprobación a sesiones posteriores. Las actas también podrán quedar aprobadas mediante su remisión a todos los miembros del Consejo y por el transcurso de un plazo de 15 días hábiles sin haberse recibido ninguna solicitud de corrección.
2. Cuando se estime que el acta de la anterior sesión contiene inexactitudes o imprecisiones, podrá acordarse su rectificación, haciéndose la oportuna anotación al margen de lo modificado.
3. En ningún caso podrá modificarse el fondo de los acuerdos adoptados.

Artículo 16.

Cuando no pudiera celebrarse la sesión por falta de quórum o por otro motivo, la Secretaría extenderá la oportuna diligencia que habrá de ser firmada por la persona que ostente la Presidencia.

Disposiciones adicionales.

Primera.

En el nombramiento y designación de las personas que han de formar parte del Consejo Asesor de Política Territorial se procurará una presencia equilibrada de mujeres y hombres con capacitación, competencia y preparación adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Segunda.

Se garantizará el cumplimiento de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del euskera en el seno de este órgano.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 262/1990, de 2 de octubre, de funciones, composición y régimen de funcionamiento del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco publicado en el Boletín Oficial del País Vasco número 219 de fecha 2 de noviembre de 1990.

Así mismo queda derogado el Decreto 83/1996, de 16 de abril, por el que se modifica el Decreto de funciones, composición y régimen de funcionamiento del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco publicado en el Boletín Oficial del País Vasco número 85 de fecha 6 de mayo de 1996.

Disposiciones finales.

Primera.

En el plazo de tres meses a partir de la publicación del presente Decreto, los órganos que se citan en el apartado segundo del artículo 30 de la Ley 4/1990 deberán formular y elevar las propuestas de designación de miembros del Consejo a la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segunda.

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

§ 8

Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 118, de 23 de junio de 2008
Última modificación: 31 de marzo de 2020
Referencia: BOPV-p-2008-90159

La aprobación y entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ha supuesto un cambio sin precedentes en el sistema urbanístico propio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que en dicho texto legal por una parte se abordan cuestiones novedosas y, por otra, el régimen de transitoriedad previsto legalmente obliga a practicar con carácter inmediato ciertas reglas que convienen sean desarrolladas reglamentariamente con carácter urgente.

Ello ha venido a coincidir con la entrada en vigor el pasado 1 de julio de 2007 de la Ley estatal 8/2007, de Suelo, que si bien no ha supuesto grandes novedades en relación a nuestra legislación urbanística, conviene que ciertos preceptos jurídicos de ambas normas sean cohonestados en aras a la seguridad jurídica y, además, con el objeto de facilitar la aplicación práctica coordinada de ambas por parte de las Administraciones Públicas.

En este sentido conviene citar, entre otras, la alteración de la clasificación del suelo. Fundamentalmente hay que referirse a la nueva categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y el régimen las actuaciones de dotación donde dicho suelo encuentra su desarrollo urbanístico. Con este objetivo, el Decreto además de fijar una definición más precisa, dispone un régimen jurídico en aras a facilitar su puesta en práctica, régimen jurídico que en la Ley 2/2006 quedaba derivado a desarrollo reglamentario y que la presente norma pretende cumplir.

Por otra parte, son reseñables también las novedades introducidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en materia de clasificación de suelo no urbanizable. La opción legislativa pasa por establecer unas normas que tiendan a su ulterior protección de futuros desarrollos urbanísticos, opción que la legislación básica estatal antes citada ha venido a corroborar. En aras a la facilitación de su puesta en práctica se establecen diferentes normas para la regulación del supuesto de núcleos rurales y reconstrucción de caseríos. A estos efectos, se acompaña al Decreto una definición de «caserío» largamente demandada por la doctrina y la práctica dado los importantes efectos jurídicos que dicho concepto lleva asociados.

En materia de régimen de suelo, finalmente, conviene establecer unas normas prácticas de aplicación del régimen de reparcelación y de las normas de tránsito entre los sistemas de compensación y concertación en aras también a facilitar su aplicación inmediata demandada por el régimen de transitoriedad incorporado a la legislación urbanística.

En materia de planeamiento urbanístico, conviene traer a colación las figuras novedosas de ordenación —por ejemplo, los planes de compatibilización—. Conviene también fijar mayor desarrollo en materia de estándares tanto edificabilidades máximas y mínimas como

de reserva de suelo para la vivienda de protección pública, alojamientos dotacionales —a los que se acompaña unas reglas mínimas de diseño para acelerar su puesta en práctica— así como resto de dotaciones públicas. En la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se incrementa notablemente la reserva de vivienda de protección pública ya presente en nuestra normativa pero se materializa en base a diferentes tipos de vivienda, convirtiendo por tanto en necesario un tránsito entre el cumplimiento en función de la normativa anterior y la nueva.

No podemos dejar de citar la muy reseñable novedad de este Decreto en dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que obliga a un desarrollo reglamentario para la fijación de estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado. En este sentido, conviene llamar la atención de que la obligación de reserva de suelo para dotaciones públicas en suelo urbano aparece por primera vez y con carácter inédito en nuestro ordenamiento jurídico-urbanístico, ya que dicha opción no fue adoptada por la legislación preconstitucional que, en esta materia, ha estado vigente hasta el momento.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto con carácter urgente y obligatorio por la Ley estatal 8/2007, de Suelo, se dispone con carácter reglamentario unas reglas interpretativas de procedencia de las diferentes figuras de alteración del planeamiento urbanístico. Así, se establecen con precisión los supuestos en los que procede bien la revisión integral del Plan General, bien su revisión parcial bien su modificación puntual. Ello también supone una novedad importante en el ordenamiento urbanístico ya que, hasta el momento, la aplicabilidad de una u otra figura se prescribía en función de criterios fijados internamente por el propio órgano responsable de la aprobación definitiva del respectivo planeamiento.

Merece también especial atención en este Decreto, por su novedad y obligatoriedad, los mecanismos abiertos en la propia Ley como obligaciones de participación ciudadana en la elaboración de la ordenación urbanística así como fijar unas normas comunes de procedimiento en la aprobación de dicha ordenación urbanística, normas necesarias y derivadas de la alteración competencial señalada legalmente en la aprobación de dicho planeamiento urbanístico. En este sentido, se incorpora también un desarrollo reglamentario básico del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda creado por la disposición adicional undécima de la Ley 2/2006.

También conviene fijar unas reglas interpretativas comunes en materia de patrimonios públicos de suelo que, aun no siendo numerosas las novedades introducidas legalmente, tienen una incidencia importante en la práctica diaria de esta institución en nuestros Ayuntamientos especialmente.

En materia de ejecución de la ordenación urbanística, comienza este Decreto por deslindar los diferentes tipos de actuaciones reconocidos en la legislación urbanística —actuaciones aisladas, de dotación e integradas— con la intención de recoger en cualquiera de dichas actuaciones la integridad de los supuestos existentes en la práctica. Todo ello se reglamenta con el ánimo de hacer dichas actuaciones más operativas de cara al desarrollo urbanístico y del cumplimiento de los objetivos de la ordenación.

La introducción de la figura del programa de actuación urbanizadora para la ejecución de actuaciones integradas y su interrelación con los nuevos sistemas de actuación bajo la figura de concesionarios privados, sistemas de concertación y de agente urbanizador, así como su sometimiento a las reglas de contratación pública hacen preciso un desarrollo normativo urgente.

Con el mismo carácter de urgencia, debido a la extensión generalizada del instituto del realojamiento operado por la Ley 2/2006, se ha solicitado por los operadores jurídicos en materia de Urbanismo la concreción de las reglas vigentes en esta materia.

Por otra parte, el otorgamiento de competencia normativa en materia de vivienda protegida a los Ayuntamientos hace conveniente también la actualización de las obligaciones de tipo estadístico para la correcta prestación de este servicio por parte del Gobierno Vasco.

En definitiva, la irrupción de esta nueva legislación en los operadores y prácticas urbanísticas y la necesaria acomodación de los procedimientos administrativos y normas reglamentarias a los nuevos principios y preceptos ha aconsejado el dictado de un decreto de medidas urgentes que facilite la aplicación inmediata de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, con la debida seguridad jurídica, y de forma coordinada con la Ley estatal 8/2007, de Suelo, todo ello sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario con carácter

sistemático e integral de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en cumplimiento de lo señalado en su disposición final primera.

En este sentido, y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de Medidas Urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 2187/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del genero y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 3 de junio de 2008,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Régimen del suelo

Sección 1.ª Suelo urbano. suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada

Artículo 1. *Suelo urbano. Servicios urbanísticos.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.1.a) de la Ley 2/2006, se entenderá que sólo son aptos para considerar una superficie de suelo como urbano, los servicios de acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión cuando todos ellos, además de tener la dimensión, caudal, capacidad y tensión suficiente prevista legalmente, provengan y sean suministrados desde los sistemas locales previamente existentes.

Artículos 2 y 3.

(Derogados)

Sección 2.ª Suelo no urbanizable

Artículo 4. *Suelo no urbanizable: usos y actividades.*

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés

público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

3. Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.

Artículo 5. *Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior.*

1. Los suelos no urbanizables de núcleo rural y que hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, podrán seguir siendo considerados al amparo de esta misma clasificación siempre que los mismos no sean objeto de nuevos desarrollos, en cuyo caso deberán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable según corresponda con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de acuerdo con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial.

2. Los suelos no urbanizables de núcleo rural que no hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, sólo podrán completar su desarrollo al amparo de esta misma clasificación de suelo con sujeción a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 6. *Clasificación de suelo de núcleo rural como suelo urbano.*

La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo urbano, en correspondencia con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial, siempre y cuando así proceda conforme a la Ley.

Artículo 7. *Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico.*

1. Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, a través del siguiente procedimiento: aprobación inicial, audiencia de los municipios afectados y aprobación definitiva. Dicho inventario podrá acompañarse en caso de estimarse preciso con una propuesta de delimitación.

2. El planeamiento urbanístico no podrá prever núcleos rurales que no consten con este carácter en estos inventarios.

3. Los Ayuntamientos delimitarán las superficies de suelo comprendidas bajo la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo rural en los correspondientes documentos de planeamiento estructural, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento territorial y con sujeción a los límites señalados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4. El planeamiento urbanístico municipal será competente para la fijación del resto de determinaciones referidas a los suelos no urbanizables de núcleo rural, con sujeción a los límites establecidos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá recoger la información del estado actual del núcleo rural así como proponer la ordenación de la edificación posibilitada tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en un Plan Especial redactado al efecto.

Artículo 8. *Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural.*

1. A los efectos de lo dispuesto para delimitación de fincas rústicas en el artículo 29.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través del procedimiento de normalización de fincas establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia a los límites máximos para practicar dicha normalización, se entenderán aplicables a la superficie y no al valor de las fincas.

Artículo 9. *Caseríos. Definición y régimen autorización de reconstrucción.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el régimen del suelo no urbanizable en los artículos 29.1 y 30 la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por caserío los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:

a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.
d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

2. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen a definir la posición original de la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

CAPÍTULO II

Régimen de reparcelaciones

Artículo 10. *Procedimiento de tramitación de proyectos de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.
2. En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva.

Artículo 11. *El supuesto de reparcelación forzosa prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006. Procedimiento y efectos.*

1. Las entidades públicas, en los términos previstos legalmente, podrán participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los futuros costes de la urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística.
2. **(Derogado)**
3. La atribución de la edificabilidad urbanística a la entidad por cuenta de su aportación económica será proporcional a su cuantía en relación con la valoración de los terrenos incluidos en el ámbito. Así mismo, la atribución de edificabilidad urbanística deberá realizarse de acuerdo a los mismos criterios utilizados para el resto de personas con interés en la misma, de tal manera que si con posterioridad a la aportación económica variasen las cargas de urbanización del ámbito, la parcela resultante atribuida a la entidad aportante se verá reducida o incrementada en la parte proporcional que corresponda, pudiendo en este momento reducir o incrementar su aportación a fin de lograr la titularidad de una o más parcelas completas.
4. Tras la realización de la referida consignación, la entidad aportante realizará la redacción o la adaptación del oportuno documento de reparcelación y que se someterá a los mismos trámites de información pública previa a su aprobación definitiva.
5. En el supuesto de ser necesaria la constitución de Junta de Concertación, la entidad aportante podrá incorporarse a la misma en proporción a su aportación realizada en igualdad

de derechos y obligaciones que el resto de sus componentes, sin perjuicio de su facultad de promover la reparcelación de forma forzosa en la forma descrita en este artículo.

Artículo 12. *Atribución de edificabilidad urbanística en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos. Cálculo y procedimiento.*

1. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística regulada en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se calculará y valorará en función de lo dispuesto en el artículo 35.4 del mismo texto legal.
2. Dicha participación se habrá de materializar mediante la atribución en el proyecto de reparcelación del pleno dominio de al menos una parcela edificable. En el supuesto de que dicha participación no diera lugar en el proceso de reparcelación al menos al pleno dominio de una parcela edificable, dicha participación podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.
3. En actuaciones integradas a ejecutar por el sistema de expropiación, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas sólo podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor previo acuerdo con la entidad pública expropiante y sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de patrimonios públicos de suelo.
4. En las actuaciones de dotación la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.
5. El importe económico de sustitución de dicha participación quedará en todo caso afectado al patrimonio municipal de suelo. Dicha sustitución en metálico de la participación podrá realizarse bien en el propio documento del proyecto de reparcelación bien en escritura pública o acta administrativa previa a la concesión de la oportuna licencia en los supuestos de que el proyecto de reparcelación no sea exigible.
6. La valoración de las parcelas sobre las que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará atendiendo al destino de la misma señalado en el artículo 27.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

CAPÍTULO III

Planes de compatibilización

Artículo 13. *Contenidos y alcance del plan de compatibilización.*

1. Cuando las características y las necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar su ordenación urbanística, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, se podrá elaborar un plan de compatibilización de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
2. **(Anulado)**
3. El contenido y alcance del plan de compatibilización se limitará exclusivamente a las determinaciones propias de la ordenación estructural.
4. En el supuesto de que la compatibilización se refiera a determinaciones de ordenación estructural, éstas podrán figurar bien en el documento de plan general o en el documento del plan de compatibilización a falta de acuerdo entre los municipios afectados en los términos establecidos legalmente.

Artículo 14. *Procedimiento del plan de compatibilización.*

1. Se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, tanto para la tramitación y para la aprobación del correspondiente plan general o bien del plan de compatibilización en caso de desacuerdo en los términos establecidos legalmente y previa petición de al menos uno de los municipios.
2. **(Anulado)**
3. Este procedimiento no será de aplicación para aquellos Planes Especiales dictados en ejecución de las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial.

CAPÍTULO IV

Estándares urbanísticos de ordenación

Sección 1.ª Límites a la edificabilidad urbanística

Artículo 15. *Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima.*

(Derogado)

Sección 2.ª Estándares dotacionales

Artículos 16 a 19.

(Derogados)

Sección 3.ª Estándar de viviendas de protección pública

Artículos 20 a 22.

(Derogados)

Artículo 23. *Derecho de realojo.*

1. El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

2. No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho:

a) En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b) En régimen de tenencia distinto al correspondiente al que legitime la ocupación de la vivienda que haya de ser desalojada.

3. Cuando, por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial y de régimen tasado de regulación autonómica, exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección pública de regulación autonómica, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar del Gobierno Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, el Gobierno Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

4. Las viviendas de protección pública que hubieren servido para materializar el derecho de realojo regulado en este artículo, en aras al mantenimiento de su situación patrimonial original y previa solicitud de la persona afectada, una vez oída la administración actuante, podrán ser objeto de descalificación como vivienda de protección pública en el plazo que

determine la normativa reguladora, que en ningún caso podrá ser inferior a 20 años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

5. Se entenderá por viviendas de protección pública las reguladas en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

6. Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho.

7. En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.

8. El derecho de realojo se podrá garantizar en caso de acuerdo entre el titular del derecho y el promotor de la actuación mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho de realojo sobre la vivienda o instalación específica o mediante aval bancario por el valor estimado de dicha vivienda o dicha instalación o, en su defecto, la fórmula de garantía que establezcan las partes. En defecto de acuerdo, la garantía del cumplimiento del compromiso de realojo deberá instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado o, en su defecto, mediante aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

Artículos 24 a 26.

(Derogados)

Sección 4.ª Estándar de alojamientos dotacionales

Artículos 27 y 28.

(Derogados)

Artículo 29. *Titularidad de las parcelas con destino a alojamientos dotacionales.*

1. De cada cuatro parcelas a las que se diera lugar por aplicación de este estándar las tres primeras serán promovidas por el Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda y la cuarta por el respectivo Ayuntamiento salvo que este decidiera reservarse más parcelas a este fin.

2. La promoción de alojamientos dotacionales por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda requerirá la entrega de las parcelas destinadas a este fin por el respectivo Ayuntamiento. La entrega de parcelas destinadas a alojamientos dotacionales deberá formalizarse bien a través del acuerdo de reparcelación, previa aceptación del Departamento competente en materia de Vivienda, bien mediante la suscripción del oportuno convenio y posterior acuerdo respectivo de cesión por parte del Ayuntamiento y de aceptación por parte del Gobierno Vasco, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que le sea de aplicación.

CAPÍTULO V

Planeamiento urbanístico

Sección 1.ª Determinaciones sobre tramitación

Artículo 30. *Modificación de la ordenación pormenorizada.*

La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Artículo 31. *Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.*

1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.

b) Informe de sostenibilidad ambiental que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

1) Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

2) Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

3) Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

c) Planos de información, de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, en su caso.

d) Normativa urbanística, entendiendo en su caso incluido en las mismas, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y los Catálogos.

e) Estudio de viabilidad económico–financiera de la actuación urbanística.

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

g) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

2. **(Derogado).**

Artículo 32. *Documentación mínima para el trámite de información pública.*

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

Sección 2.ª Determinaciones sobre alteración del planeamiento urbanístico

Artículo 33. *Revisión total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructural.*

1. Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

2. Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

3. Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

4. En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

Artículo 34. *Suspensión de licencias. Prórroga.*

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo.

2. En el supuesto de que se hubiera acordado por un período inferior al máximo establecido de dos años para el planeamiento general y un año para el resto de planes urbanísticos la suspensión del otorgamiento de licencias para la tramitación de modificaciones o revisiones de los planes de ordenación urbanística, será posible, mediante nuevo acuerdo municipal con sujeción a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 85 de la Ley 2/2006, prorrogar dicha suspensión hasta alcanzar dicho periodo máximo.

Artículos 35 y 36.

(Derogados)

CAPÍTULO VI

Patrimonios municipales de suelo

Artículo 37. *Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Los bienes destinados a dotaciones públicas.*

1. Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo estén destinados por la ordenación urbanística a dotaciones de carácter público deberán destinarse a tal fin a salvo lo dispuesto legal y reglamentariamente sobre la alteración de dicha calificación urbanística.

2. Se destinará a la obtención de suelo para dotaciones públicas y su mantenimiento la indemnización económica sustitutoria definida en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 y en los artículos 3 y 17 de este Decreto, cuyos ingresos constituyen recursos afectos al patrimonio público de suelo.

Artículo 38. *Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Destino preferente.*

1. Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo se deberán destinar preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiendo englobado en este concepto exclusivamente lo siguiente:

a) La adquisición de suelo donde el uso predominante sea el de vivienda de protección pública.

b) La urbanización de suelo calificado con destino a vivienda de protección pública.

c) La adquisición de suelo previamente urbanizado calificado con destino a vivienda de protección pública, incluyendo en este concepto la aportación económica prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, siempre que dicha edificabilidad adquirida esté destinada a la construcción de vivienda de protección pública.

d) La construcción de viviendas de protección pública.

e) La adquisición de viviendas de protección pública ya construidas para su destino a alquiler.

2. Así mismo, y con ese mismo carácter preferente, podrán destinarse también al costeamiento de obras de urbanización en unidades de ejecución con presencia en todo o en parte de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública cuando su desarrollo estuviera previsto en régimen de ejecución pública entendiendo por tal los sistemas de ejecución de cooperación, expropiación y agente urbanizador, cuando este último sea un ente o sociedad pública local, que tenga encomendada la gestión del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 39. *Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Otros destinos posibles.*

1. Con carácter adicional, los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo podrá ser destinados a los siguientes fines:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos incluidos en áreas de reserva municipal de suelo, de acuerdo con el procedimiento del artículo 120, así como los incluidos en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 125, ambos referidos a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b) Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se entenderá por zona degradada, a los efectos de lo

dispuesto en este artículo, aquellos ámbitos de suelo urbano objeto de regeneración y rehabilitación señalados por el planeamiento urbanístico, tal como se dispone en el artículo 50.2.h) de la citada Ley.

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas declaradas de fomento o de interés público, previo desarrollo reglamentario por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 2/2006, para el establecimiento de sus características, régimen jurídico y resto de determinaciones.

d) Obras de rehabilitación, recuperación y mejora del patrimonio histórico y cultural, cuando dichos bienes hubieren sido así declarados bien por los Departamentos competentes en materia de Cultura de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco o bien hubieren sido incluidos en el catálogo municipal.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiendo por tales aquellos de servicio y dominio público.

CAPÍTULO VII

Ejecución urbanística

Sección 1.ª Tipos de actuaciones

Artículo 40. *Actuaciones aisladas.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por actuación aislada aquellas que tengan por exclusivo objeto la promoción de la edificación de las parcelas y de los solares y, en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la citada Ley.

2. La reparcelación interior prevista en el artículo 136.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrá ser aplicada tanto a situaciones de proindivisión como cuando sea necesaria la agrupación de diversas parcelas para cumplir las condiciones de la ordenanza de parcela mínima.

Artículo 41. *Actuaciones de dotación.*

(Derogado)

Artículo 42. *Actuaciones integradas. Relación con las unidades de ejecución.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones integradas aquellas que no tengan cabida en la definición de actuaciones aisladas, de dotación o de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales o locales.

2. Las actuaciones integradas deberán estar compuestas al menos por una unidad de ejecución pudiendo comprender también dos o más unidades de ejecución. Así mismo, estas unidades de ejecución podrán tener adscritos o incluidos sistemas generales. Será admisible que dichas unidades de ejecución estén comprendidas en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable diferentes siempre que la actuación de urbanización y justificadamente deba ser acometida de forma coordinada bajo una misma programación.

3. Cuando la desigualdad en la distribución de las cargas de urbanización comporte un desequilibrio económico entre las unidades de ejecución delimitadas en un ámbito de planeamiento, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá delimitar unidades de ejecución con una diferencia de edificabilidad media superior al 5%, al objeto de compensar las diferencias de cargas y procurar un reparto equitativo de los beneficios y las cargas y de la actuación, lo que quedará suficientemente justificado en el Programa.

4. A los efectos de cumplimentar el equilibrio de la edificabilidad media de las diversas unidades de ejecución que, de conformidad con lo establecido en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se delimiten en un área o sector, la edificabilidad media del ámbito de ordenación pormenorizada se calculará deduciendo las superficies y las

edificabilidades ponderadas de las actuaciones aisladas y actuaciones de dotación que, en su caso, se delimiten en su interior.

5. En todo caso, será exigible la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por cada actuación integrada sin perjuicio de que la reparcelación, cuando sea procedente y la actuación integrada tenga por objeto la urbanización de varias unidades de ejecución, tenga que realizarse de forma separada en el seno de cada unidad de ejecución.

Sección 2.ª Sistemas privados de ejecución y contratación administrativa

Artículo 43. *Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora a instancia de parte.*

1. Al efecto de lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por personas ajenas o entidades ajenas a la Administración las relacionadas en el artículo 157 en la letra e) y en la letra d) siempre que no deba entenderse comprendido en el párrafo siguiente.

2. Las personas jurídicas que estén participadas en un porcentaje superior al 50% por cualquiera de las entidades relacionadas en el artículo 157.a), b), c) estarán eximidas de aportar la garantía establecida en el artículo 158.

Artículo 44. *Aplicación de los principios de contratación administrativa a la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de ejecución privada.*

1. En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el sistema de concertación regulada en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar la gestión por concesión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán entenderse cumplidos en el trámite de aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el agente urbanizador regulado en los artículos 166 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar por concesión la gestión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán extenderse al cumplimiento de la convocatoria y resolución del concurso previsto en los dichos artículos. En ausencia de previsión legal en contrario y con carácter subsidiario, será de aplicación al citado concurso, en lo que refiere a su procedimiento, la normativa vigente de contratación administrativa en materia de consultoría y asistencia técnica, a salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes.

3. En el supuesto de adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora por sistema de ejecución privado, concertación o agente urbanizador, la adjudicación de las obras de urbanización deberá respetar las reglas de contratación pública en materia de obras en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. El Ayuntamiento podrá reservarse la realización de dicha convocatoria de concurso mediante convenio con los promotores o, al menos, exigir su presencia en el órgano de contratación para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

4. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el concurso para selección de agente urbanizador podrá incluir dentro de su objeto la realización de las obras de urbanización en cuyo caso, el citado concurso se someterá a los principios de la legislación de contratación pública en materia de solvencia de licitadores, publicidad y concurrencia según lo determinado por dicha legislación para la contratación de obras.

Sección 3.ª Sistema de expropiación forzosa

Artículo 45. *Expropiación Forzosa y promoción de la accesibilidad.*

Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 177.j) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, será posible la aplicación de la expropiación por inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisos para hacer

efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable. Para ello, deberán darse con carácter previo los siguientes requisitos:

a) Previsión expresa por la parte de la ordenación urbanística del correspondiente municipio de esta posibilidad expropiatoria.
b) Presentación por parte de la comunidad de personas propietarias de acuerdo por mayoría suficiente y del proyecto técnico de obras susceptible de obtención de licencia.
c) Desarrollo mediante Ordenanza del resto de las determinaciones y requisitos necesarios para proceder a la citada expropiación con sujeción al menos a los requisitos legalmente establecidos.

Artículo 46. *Órganos competentes para acordar la necesidad de urgente ocupación de bienes y derechos en actuaciones expropiatorias. Tasación conjunta.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 178.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por una actuación expropiatoria deberá ser acordada por los siguientes órganos:

a) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración autonómica, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Gobierno.
b) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración foral, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Diputados.
c) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración local, el acuerdo lo adoptará el Alcalde o la Alcaldesa, salvo que la legislación del régimen local vigente atribuya la competencia a otro órgano.

2. Lo establecido en el párrafo anterior se establece sin perjuicio de la potestad de autoorganización de cada entidad por lo que tendrá carácter meramente supletorio en ausencia de regulación expresa.
3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 179.6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el órgano competente para la aprobación de proyectos de expropiación forzosa en procedimientos de tasación conjunta será el mismo órgano competente para la declaración de urgente ocupación de la entidad expropiante según lo dispuesto en los párrafos anteriores.

Artículo 47. *Efectos de la aprobación del proyecto expropiatorio en tasación conjunta.*

La aprobación del proyecto de tasación conjunta producirá los efectos previstos en el artículo 138 del Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Sección 4.ª Deber de edificación

Artículo 48. *Cómputo de plazos para el deber de edificar.*

1. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.
2. A los solos efectos del cómputo de dicho plazo y con independencia de su estado real, se entenderán finalizadas las obras de urbanización:

a) En las actuaciones integradas, en los plazos señalados para su ejecución por los Programas de Actuación Urbanizadora.
b) En su caso, en las actuaciones aisladas y de dotación en los plazos señalados en la licencia de obras de edificación para este supuesto o, en su defecto, para la finalización de las obras de edificación. En todo caso, no será admisible que dicho plazo sea superior al de finalización de la obra de edificación.

3. En el caso de solares vacantes pendientes de edificación, el plazo de un año contará desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 49. *Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar comportará la incoación de un programa de edificación que tendrá por objeto la declaración del incumplimiento del deber y optará por la venta forzosa, la adjudicación a agente edificador o el sistema de expropiación, que podrá gestionarse mediante beneficiario.

2. Si se optara por la venta forzosa, el programa contendrá el pliego regulador del concurso.

3. Si se optara por la adjudicación a agente edificador, el programa contendrá las bases para la adjudicación.

4. Si se optara por la expropiación, la aprobación del programa implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. En el caso de que la modalidad elegida fuera la expropiación con beneficiario, el pliego contendrá las bases del concurso para la selección del beneficiario.

5. La publicación de la aprobación definitiva del programa abrirá, en su caso, el periodo de presentación de ofertas.

CAPÍTULO VIII

Licencias municipales

Artículo 50. *Relación entre licencias.*

1. Las licencias reguladas en la Ley 2/2006 son independientes entre sí por lo que su otorgamiento no lleva aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa sectorial.

2. Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de una actividad con alcance urbanístico, todos los títulos jurídicos habilitantes podrán ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. Mediante Ordenanza Local se regulará, en su caso, el procedimiento integrado para el otorgamiento unificado de las mencionadas licencias.

Artículo 51. *Prestación de servicios por compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

3. En el supuesto de edificaciones de nueva planta de promoción municipal cuyo Proyecto y Dirección de Obra se realice por los propios Servicios Técnicos Municipales, no será exigible licencia, pero sí un certificado de los Servicios Técnicos Municipales que manifieste la conformidad al Proyecto de la edificación construida.

4. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía podrán mantener los suministros con carácter excepcional durante un plazo improrrogable de doce meses desde la finalización de las obras correspondientes, previa solicitud a instancia de parte interesada en la que conste las causas de dicha prórroga y el consentimiento del correspondiente Ayuntamiento.

5. Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar con el promotor contratos provisionales mediante la aportación por este último de la solicitud de la correspondiente licencia y del consentimiento municipal. La obtención de las licencias necesarias convertirá

el contrato provisional en definitivo, previa su acreditación ante las entidades prestadoras de servicios. Si las licencias fuesen denegadas por parte del respectivo Ayuntamiento, éste lo comunicará a las entidades prestadoras de servicios a los oportunos efectos.

CAPÍTULO IX

Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda

Artículo 52. *Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda.*

Los Ayuntamientos del País Vasco comunicarán anualmente a efectos estadísticos al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda:

a) La promulgación de las ordenanzas municipales reguladoras del régimen de protección pública de las viviendas tasadas municipales, así como la calificación de las mismas y la concesión de la oportuna licencia de obras.

b) La calificación de terrenos destinados a alojamientos dotaciones y la concesión de la oportuna licencia de obra.

c) La existencia, constitución y evolución del patrimonio municipal de suelo, con indicación expresa de las superficies de terreno, edificabilidades urbanísticas de uso residencial y número de viviendas que lo integran.

Artículo 53. *Obligatoriedad de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) y de la Estadística de Viviendas Iniciadas y terminadas (EVIT).*

1. La cumplimentación, entrega, junto a la recepción y envío de la documentación estadística al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, se remitirá al momento de producirse la concesión administrativa de la licencia urbanística de obra y de la licencia de primera ocupación, según corresponda, por parte de los Ayuntamientos vascos.

2. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de licencias de obras, de primera ocupación y de viviendas tasadas municipales, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.

3. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas oficiales del Gobierno Vasco en materia de Edificación y Vivienda y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

Artículo 54. *Obligatoriedad de suministro de información en materia de reservas de suelo municipal con destino a vivienda de protección pública.*

1. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, y mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de reservas municipales de suelo, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.

2. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas oficiales del Gobierno Vasco en materia suelo para vivienda protegida y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

Disposiciones adicionales.

Primera. *Cómputo de población a efectos de cumplimiento de obligaciones.*

El cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, de determinar la competencia para aprobación definitiva de planeamiento urbanístico y para el resto de las determinaciones de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que se hicieran depender de la entidad poblacional del respectivo municipio, se realizará en el momento de aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal.

Se entienden sometidos a la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública aquellos municipios relacionados en el anexo I del presente Decreto.

Segunda. *Principio de concertación.*

Sin perjuicio de las facultades que asisten a la Administración foral para el auxilio de las entidades locales, los Ayuntamientos con competencia para la aprobación definitiva de planeamiento de ordenación estructural y las Diputaciones Forales, en aplicación del principio establecido en el artículo 6.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrán concertar entre ellas la forma y el alcance de las labores de cooperación y asistencia de cada Administración en el ejercicio de la competencia municipal de aprobación definitiva de dicho planeamiento, todo ello con sujeción a lo establecido al efecto en la legislación básica de régimen local y sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Será preciso para ello, la firma de un convenio de colaboración entre la Administración foral y la Administración local, convenio donde se habrá de concretar el alcance de la encomienda de gestión realizada por el Ayuntamiento a favor de la Diputación Foral, tal como dispone el artículo 15.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercera. *Viviendas de Protección Pública.*

El régimen jurídico y económico de las viviendas de protección oficial de régimen tasado será de aplicación a aquellas parcelas que estén destinadas y calificadas por el planeamiento urbanístico a la promoción de viviendas tasadas municipales hasta tanto el Ayuntamiento no apruebe la correspondiente Ordenanza Municipal prevista en el párrafo cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en función de la supletoriedad establecida en los párrafos segundo y tercero del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Cuarta. *Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.*

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, deberán anexar al acuerdo de aprobación provisional del citado expediente el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel en aquellos supuestos en que el sea exigible según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general con avance tramitado antes de la entrada en vigor de la Ley y aprobados provisionalmente después de dicha fecha de entrada en vigor y que pretendan acogerse a la posibilidad de aprobación definitiva por parte del propio Ayuntamiento del expediente, deberán anexar a dicho expediente, y con carácter previo a su aprobación definitiva, el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel. No obstante, esta obligación se entenderá cumplida en dichos expedientes siempre que en el curso de tramitación del documento se hubiera dado audiencia expresa a un consejo de participación ciudadana con presencia al menos de algún movimiento asociativo

vecinal y de algún movimiento ecologista, este último en supuesto de tratarse de reclasificación de un suelo no urbanizable.

La existencia del informe del Consejo Asesor de Planeamiento junto con la certificación municipal de su toma o no en consideración junto con la contestación para la no toma en consideración de las sugerencias o recomendaciones formuladas, serán documentos que deberán acompañarse al expediente que se remita a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la formulación por el mismo del informe preceptivo y vinculante previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. La no presentación por parte del Ayuntamiento del informe y documentación exigible del Consejo Asesor de Planeamiento será considerado motivo de inadmisión del expediente en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco interrumpiendo el plazo de dicha Comisión para emisión del informe previsto en el citado artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Quinta. *Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa que queda redactado como sigue:

«Cuando la expropiación se refiera a un bien de naturaleza rústica o sito en suelo no urbanizable el vocal actuante lo será una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos; cuando se trate de bienes sitos en suelo urbano, urbanizable, o apto para urbanizar una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Arquitectos; No obstante, en aquellos casos en que la naturaleza del bien, a juicio de la Presidencia del Jurado, no permitiese la clara y directa aplicación de las reglas anteriores, éste podrá dirigirse al Colegio que considere más apropiado a los efectos de que proceda a la designación que procediese para actuar en el expediente en cuestión.»

Sexta. *Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi.*

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11.ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se constituye como el organismo consultivo y de asesoramiento del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía en materia de vivienda.

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi queda adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Le corresponden al Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi las siguientes funciones:

a) Ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.

b) Hacer cuantas propuestas se consideren oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco en todo caso y a los Ayuntamientos a instancia de dichas Administraciones.

c) Elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, el Pleno de la Corporación Local en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.

d) Cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por la legislación vigente en materia de vivienda.

La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi se determinará reglamentariamente. En el mismo habrán de estar representados, con carácter mínimo, además del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco y una representación de los Ayuntamientos, los colectivos de representación de los jóvenes, de los consumidores, de los Colegios profesionales, colectivos sociales y asociaciones empresariales y sindicales vinculados al sector de la vivienda. En su composición se procurará una participación equilibrada de ambos sexos.

El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

Actuará como secretario un funcionario del citado Departamento con titulación de licenciado en derecho y una experiencia profesional en materia de vivienda de al menos cinco años.

Disposiciones transitorias.

Primera. *Situaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.*

En solares o en parcelas vacantes o edificadas conforme a un régimen urbanístico anterior al vigente, los incrementos de edificabilidad serán referidos al incremento respecto a la edificabilidad ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior siempre que no hubieren vencido los plazos de ejecución de la misma, en cuyo caso se estará a la edificabilidad materializada.

En el supuesto de no existir expresamente plazos máximos de ejecución, se aplicarán los plazos máximos del cumplimiento del deber de edificar especificado en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Segunda. *Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado.*

(Derogada)

Tercera. *Procedencia de figuras de alteración de ordenación.*

Lo dispuesto en el presente Decreto en relación con la obligatoriedad de proceder a la alteración de la ordenación urbanística estructural bien mediante expedientes de revisión integral, de revisión parcial o de modificaciones puntuales, será de aplicación a todos aquellos expedientes que tengan por objeto dicha alteración y cuya aprobación inicial se realice con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Cuarta. *Aplicación de medidas compensatorias por recalificación de suelo dotacional público.*

(Derogada)

Quinta. *Obligaciones respecto a los Patrimonios Municipales de Suelo.*

Las obligaciones relativas a los Patrimonios Municipales de Suelo establecidas a los Ayuntamientos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en materias tales como consignación en presupuestos municipales y destinos de aplicación obligatoria de sus bienes y derechos no afectarán a aquellas operaciones presupuestarias previstas y aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma que habrán de sujetarse a lo dispuesto en la Ley 20/1998, de Patrimonios Públicos de Suelo. Todo ello sin perjuicio de la obligación de adaptación a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de sus contenidos para la aprobación de los presupuestos municipales de futuros ejercicios.

Sexta. *Sistema de Concertación. Adaptación de las Juntas de Compensación.*

Las reglas del sistema de concertación previstas en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, serán de carácter obligatorio y sustituirán las reglas de compensación en el supuesto de ser precisa, conforme al régimen de transitoriedad establecido en dicha Ley, la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora.

En el resto de los supuestos, las Juntas de Compensación adquirirán el carácter de Junta de Concertación y, por tanto, se sujetarán a la normativa reguladora del sistema de concertación mediante la suscripción del oportuno convenio con el Ayuntamiento en el que se asumirán los compromisos y obligaciones propios de la misma. No obstante, no será obligatoria dicha adaptación a las Juntas de Compensación cuyo proyecto de compensación hubiera sido aprobado inicialmente con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Las Juntas de Concertación formularán al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de reparcelación con plena sujeción a la nueva normativa. No obstante, las Juntas de

Compensación, en el supuesto de no adaptación del apartado anterior, se regirán por las reglas del sistema de compensación establecido por el Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normativa de aplicación.

Séptima. *Definición de caserío y núcleos rurales.*

Los requisitos establecidos en este Decreto a efectos de considerar una edificación como caserío y una agrupación de caseríos como núcleos rurales no serán de aplicación a aquellos núcleos rurales así clasificados en el planeamiento urbanístico a la fecha de entrada en vigor del mismo, siempre y cuando dicha clasificación se haya realizado de conformidad con lo señalado en la Ley 5/1998, de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrolla la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, sin perjuicio de los efectos que el mismo pudiera mantener por aplicación del mismo a supuestos de hecho anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO AL DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO

Municipios obligados a aplicar estándar de vivienda protegida

Territorio Histórico de Álava

Amurrio
Laudio/Llodio
Oyón-Oion
Selvatierra/Agurain
Vitoria-Gasteiz

Territorio Histórico de Bizkaia

Abadiño
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
Alonsotegi
Amorebieta-Etxano
Arrigorriaga
Balmaseda
Barakaldo
Basauri
Berango
Bermeo
Berriz
Bilbao
Derio
Durango
Elorrio
Erandio
Ermua
Etxebarri

Galdakao
Gernika-Lumo
Getxo
Gorliz
Güeñes
Igorre
Iurreta
Leioa
Lekeitio
Lemoa
Markina-Xemein
Mungia
Muskiz
Ondarroa
Ortuella
Plentzia
Portugalete
Santurtzi
Sestao
Sondika
Sopelana
Ugao-Miraballes
Urduliz
Urduña-Orduña
Valle de Trápaga-Trapagaran
Zaldibar
Zalla
Zamudio

Territorio Histórico de Gipuzkoa

Andoain
Aretxabaleta
Arrasate/Mondragón
Astigarraga
Azkoitia
Azpeitia
Beasain
Bergara
Deba
Donostia-San Sebastián
Eibar
Elgoibar
Errenteria
Eskoriatza
Getaria
Hernani
Hondarribia
Ibarra
Irun
Lasarte-Oria
Lazkao
Legazpi
Lezo
Mutriku
Oiartzun
Oñati
Ordizia

Orio
Pasaia
Soraluze-Placencia de las Armas
Tolosa
Urnieta
Urretxu
Usurbil
Villabona
Zarautz
Zestoa
Zizurkil
Zumaia
Zumarraga

El listado de municipios será revisado periódicamente y podrá actualizarse, con sujeción a lo establecido en el artículo 81 párrafos primero y segundo, mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda.

§ 9

Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 178, de 18 de septiembre de 2008
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2008-90160

Mediante el Decreto 223/1984, de 10 de julio, se creó la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, como órgano superior consultivo de la Administración del País Vasco en materia de ordenación del territorio, del litoral y del urbanismo, asignándole, transitoriamente, las competencias y el régimen de funcionamiento que el Decreto de 26 de mayo de 1980 estableció para la extinta Comisión de Urbanismo del País Vasco.

Con el fin de adaptar el cometido y funciones de la Comisión a los Decretos de traspaso de servicios de las Instituciones Comunes a los Territorios Históricos, se dictó el Decreto 278/1985, de 30 de julio.

La Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, configuró diversos instrumentos de ordenación territorial, previendo en su tramitación la intervención de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En cumplimiento del mandato legal establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 4/1990, fue aprobado el Decreto 263/1990, de 2 de octubre, que derogó el del año 1985 y que se ha mantenido vigente si bien con varias modificaciones hasta la actualidad.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, a lo largo de su articulado y de forma específica en su Disposición Adicional Primera, ha modificado las funciones de la mencionada Comisión por lo que debe realizarse una actualización del Decreto que regula las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En este sentido se han incorporado al presente Decreto las tareas de emisión de informe que la Ley 2/2006 encomienda a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en la mencionada Disposición Adicional Primera y en los artículos 63, 77, 80, 91, 92, 94, 97, 105 y 106.

Por otra parte, se ha aprovechado la ocasión para modificar la composición de la Comisión adaptándola a la nueva estructura del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y también para refundir en un único texto el Decreto 263/1990, de 2 de octubre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y sus modificaciones.

Además, se ha eliminado el artículo 3 del Decreto 263/1990, de 2 de octubre, ya que se trata de una previsión superada teniendo en cuenta que la ordenación estructural sometida a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio esta suficientemente definida en la Ley 2/2006.

Se ha estimado preciso la incorporación del artículo 4, relativo a la documentación a presentar a la Comisión ya que con la actual legislación son los ayuntamientos los que deben remitir directamente los expedientes a la Comisión para su informe.

Además en el artículo quinto se ha regulado el carácter de vinculación de los informes de la Comisión. Esta cuestión ya se trataba en el artículo 2.2 del anterior Decreto 263/1990, el nuevo artículo quinto únicamente realiza algunas aclaraciones y precisiones que se consideran necesarias.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en reunión celebrada el día 9 de septiembre de 2008,

DISPONGO:

Artículo 1. *Definición.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano superior consultivo y de coordinación de la Administración del País Vasco en el área de actuación de la ordenación del territorio, del litoral y del urbanismo.

2. Su organización y funcionamiento se rige por las normas recogidas en el presente Decreto. Asimismo, se rige por las normas contenidas en su Reglamento General y por las determinaciones contenidas en la legislación general sobre procedimiento administrativo.

Artículo 2. *Competencia.*

Además de las competencias de carácter informativo que se atribuyan a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (en adelante se le denominará la Comisión) por disposición legal o reglamentaria, por determinación del Consejo de Gobierno, del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio, o por cualquier otro órgano de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Comisión es competente para elaborar los criterios básicos de la política de ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por la planificación económica del sector público vasco y proponer las medidas precisas para coordinar las actuaciones de planeamiento territorial y urbano y de su ejecución por los distintos Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como por las demás Administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 3. *Funciones.*

1. Corresponden a la Comisión las siguientes funciones:

a) Informar las Directrices de Ordenación Territorial:

1) Previamente a la remisión del Avance a todas las Administraciones territoriales y demás entidades públicas y privadas que se estimen interesadas (artículo 10.4 Ley 4/1990).

2) Previamente a la aprobación inicial y provisional por el Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio (artículos 10.6 y 10.8 Ley 4/1990).

b) Informar, previamente a la aprobación inicial y posteriormente a la aprobación provisional, los Planes Territoriales Parciales (artículos 13.5 y 13.8 Ley 4/1990).

c) Informar, previamente a la aprobación definitiva, los Planes Territoriales Sectoriales (artículos 18.1 y 20.1 Ley 4/1990).

d) Informar, con carácter previo a la adopción del acuerdo del Gobierno Vasco de proceder a la formación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial, la suspensión de la vigencia de las Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales Parciales y Sectoriales, así como de los Planes de Ordenación previstos en la legislación sobre régimen del suelo (artículo 3.1 Ley 4/1990).

e) Informar, previamente a la adopción del acuerdo del Gobierno Vasco de rectificar las Directrices de Ordenación del Territorio o los Planes Territoriales Parciales o Sectoriales (artículo 17.3 Ley 4/1990).

f) Informar, previamente a la aprobación definitiva, los siguientes Planes de ordenación estructural y sus modificaciones:

1) Planes Generales de Ordenación Urbana en el plazo de tres meses (artículo 91.2 de la Ley 2/2006).

2) Planes de Compatibilización en el plazo de dos meses (artículos 63 y 92.4 de la Ley 2/2006).

3) Planes de Sectorización en el plazo de tres meses (artículos 64 y 94 de la Ley 2/2006).

g) Autorizar, con carácter previo a la aprobación definitiva, las modificaciones de los Planes referidos en el párrafo anterior que tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en la ordenación estructural (artículo 105.7 de la Ley 2/2006).

h) Informar los siguientes Planes de ordenación pormenorizada y sus modificaciones:

1) Los Planes Especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún Departamento del Gobierno Vasco o de la Administración Foral, así como las modificaciones de los instrumentos citados, una vez producida la aprobación inicial. El informe se emitirá en el plazo de dos meses (artículo 97.2 de la Ley 2/2006).

2) Los Planes Especiales regulados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que afecten a suelo no urbanizable y sus modificaciones, previamente a la aprobación definitiva. El informe se emitirá en el plazo de tres meses [artículo 97.4 y Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley 2/2006].

i) Informar, antes de su aprobación definitiva por el órgano competente, las propuestas de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana a las Directrices de Ordenación Territorial (artículo 9.2 Ley 4/1990).

j) Informar, con carácter previo a la autorización por el Consejo de Gobierno, el incremento en una cuantía máxima de un 10% de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el artículo 77.3 de la Ley 2/2006. Informar la disminución de la edificabilidad urbanística mínima en una cuantía máxima de un 20% prevista en el apartado 4 del artículo 77 de la Ley 2/2006. Informar en supuestos de operaciones de reforma y renovación urbana, con carácter previo a la autorización por el Consejo de Gobierno, edificabilidades urbanísticas superiores a la edificabilidad urbanística máxima prevista en el artículo 77.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

k) Informar, previamente al acuerdo del Gobierno Vasco, la elevación de los estándares mínimos a que se refieren los artículos 78, 79, 80 y 81 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

l) Informar, previamente a la aprobación definitiva, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales [artículo 7 Ley 16/1994 y Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley 2/2006].

m) Catalogar aquellas obras públicas de marcado carácter territorial, previstas en los Planes Territoriales Sectoriales (Disposición Adicional Quinta Ley 4/1990).

n) Informar, con carácter previo a la aprobación del Departamento competente en materia de vivienda, los expedientes de modificación de planeamiento en relación al cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas (artículo 80.6 de la Ley 2/2006).

o) Informe previo a la habilitación por el Consejo de Gobierno para que las Administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus Territorios Históricos puedan, en caso de disconformidad o no respuesta de los ayuntamientos afectados, formular, tramitar y aprobar los instrumentos de ordenación, urbanización y ejecución necesarios para posibilitar las actuaciones que, sobre suelo a su disposición y para su transformación urbanística mediante la ejecución de planeamiento, lleven a cabo [artículo 142. 3.b) de la Ley 2/2006].

p) Informar cuantos planes y demás actuaciones con incidencia territorial, promovidos por cualquier Administración pública exterior al País Vasco, se sometan a informe de la Administración Autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las competencias al respecto de otros órganos de la citada administración [Disposición Adicional Primera 2.a) de la Ley 2/2006].

q) Emitir cuantos informes le sean solicitados por cualquier órgano del Gobierno Vasco [Disposición Adicional Primera 2.c) de la Ley 2/2006].

r) Establecer criterios en los aspectos de cuantificación de desarrollo residencial, industrial y de servicios, así como infraestructuras, equipamientos y recursos naturales, actividades y materias cuya ordenación por razón de su objeto sea competencia del Gobierno Vasco (artículo único de la Ley 5/1993, de 16 de julio).

s) Cuantos otros informes o funciones se le encomienden por disposiciones legales o reglamentarias.

2. En materia de coordinación de la actividad de ordenación del territorio y ordenación urbana corresponde además a la Comisión:

a) Proponer la realización de estudios sobre ordenación del territorio y ordenación urbana.

b) Fomentar y coordinar la investigación sobre la ordenación del territorio y ordenación urbana.

c) Promover la elaboración de disposiciones y medidas generales sobre la ordenación del territorio e informar las que se promueven por los diferentes Departamentos del Gobierno.

d) Realizar compilaciones de las disposiciones vigentes y promover su refundición y actualización.

e) Coordinar la planificación de las políticas sectoriales de los distintos Departamentos del Gobierno con incidencia en la ordenación del territorio.

f) Asistir a las diferentes Administraciones Públicas para lograr el mejor ejercicio de sus competencias que afecten a la ordenación del territorio.

g) Estudiar las cuestiones de ordenación y compatibilidad de los usos del suelo planteadas por la coordinación de las inversiones para el logro de los objetivos definidos por la política de ordenación del territorio en desarrollo, en su caso, de la Planificación económica del sector público vasco.

h) Cuantas otras funciones se le encomienden por disposición legal o reglamentaria.

3. Con relación al Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco, y de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, proponer al Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio el nombramiento de las personas miembros de dicho Consejo Asesor de entre aquellas que por su profesión o representación en la problemática relacionada con la ordenación del territorio sean consideradas idóneas.

Artículo 4. *Plazo de emisión del informe, documentación a presentar, y resolución del expediente.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco debe emitir en el plazo máximo de tres meses los informes que le corresponden de conformidad con el presente Decreto. Se emiten, sin embargo, en el plazo de dos meses los informes previstos en los artículos 63 y 97.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio. A excepción de lo previsto en el mencionado artículo 97.2 en el que es suficiente haber superado la fase de aprobación inicial, el resto de expedientes urbanísticos deben haber sido aprobados provisionalmente para que la Comisión emita su informe preceptivo.

2. Los plazos indicados en el párrafo anterior comienzan a contar a partir de la solicitud del informe y recepción de dos ejemplares del expediente completo en la Dirección de Ordenación del Territorio. Se entiende por expediente completo a los efectos del presente párrafo la recepción de la siguiente documentación:

a) Dos copias autenticadas de la tramitación administrativa del expediente en formato papel.

b) Dos copias en formato papel de los documentos técnicos de que consta el expediente urbanístico debidamente diligenciados en todas las fases.

c) 3 CDs del documento técnico de aprobación provisional o su fase equivalente. La carátula de los CDs se diligencia haciendo constar la denominación del expediente y la fase de tramitación correspondiente (aprobación provisional).

d) Cuando el informe se deba emitir respecto de uno de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio, o sus modificaciones,

se deberán remitir a la Comisión tantos ejemplares de la documentación en formato papel y en CDs como miembros tiene el pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio.

3. Transcurridos los plazos establecidos en el apartado primero sin que se haya emitido el preceptivo informe, se podrá proseguir el trámite.

4. Los expedientes sometidos a informe preceptivo y vinculante de la Comisión que no hubiesen obtenido el informe favorable de manera absoluta e incondicional deberán volver a ser analizados por el citado órgano a no ser que la propia Comisión autorice que queden exentos de un informe posterior. En este último caso, los expedientes serán resueltos directamente por la Administración competente, sin necesidad de un segundo y posterior informe, cuando ellos hubieran incluido las modificaciones y rectificaciones advertidas por la Comisión. De la resolución adoptada se dará cuenta a la Comisión en un plazo no superior a diez días hábiles contados desde la fecha de su adopción (Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006).

5. La Administración competente para la aprobación definitiva del expediente, deberá remitir a la Comisión el contenido del acuerdo de aprobación definitiva del expediente en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la fecha de su adopción. Además, en el plazo máximo de tres meses a partir de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, se remitirá a la Comisión un ejemplar completo del expediente urbanístico. Se entiende por ejemplar completo a los efectos de este párrafo: un ejemplar de la documentación técnica debidamente diligenciada de cada una de las fases del expediente urbanístico y copia autenticada de la tramitación administrativa. Además se remitirá un CD del documento técnico de aprobación definitiva. La carátula del CD se diligenciará haciendo constar la denominación del expediente y la fase de tramitación correspondiente (aprobación definitiva).

Artículo 5. *Carácter del informe de la Comisión.*

Son vinculantes los informes que emita la Comisión en los siguientes supuestos:

a) En tanto no se aprueben los instrumentos de ordenación territorial, los criterios de la Comisión son vinculantes en los aspectos de cuantificación del desarrollo residencial, industrial y de servicios así como infraestructuras, equipamientos y recurso naturales, actividades y materias cuya ordenación por razón de su objeto sea competencia del Gobierno Vasco (artículo único de la Ley 5/1993, de 16 de julio).

b) En los Planes Generales y demás planes de ordenación estructural objeto de informe de la Comisión, así como sus respectivas modificaciones, el informe será vinculante en lo referente a la acomodación del Plan a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental (artículo 91.2 de la Ley 2/2006).

No obstante lo anterior, en atención al respeto de la distribución competencial establecida entre las Administraciones con competencias en Urbanismo y Ordenación del Territorio el carácter vinculante de los informes de la Administración General del Estado y de las Administraciones Forales o Autonómicas vendrá facultado en función de lo que se establezca en su normativa específica. Es decir, la Comisión integrará aquellos informes supramunicipales que le sean remitidos en el plazo previsto en el Reglamento General de la Comisión.

En este mismo sentido los informes de Evaluación Conjunta o Estratégica de Impacto Ambiental se incluirán en la Comisión de acuerdo con lo establecido en la normativa que regula la mencionada Evaluación y con el carácter de vinculación que en la misma se establezca.

c) Cuando exista disconformidad o contradicción entre los instrumentos previstos en los apartados f), h) e i) del artículo 3.1 del presente Decreto y las Directrices de Ordenación Territorial o los Planes Territoriales Parciales o Sectoriales.

d) En las modificaciones de los Planes de Ordenación que afecten a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres, que requieren autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio (artículo 105.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio).

e) En los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales [artículo 7.e de la Ley 16/1994, 30 de junio y Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio].

Artículo 6. *Estructura de la Comisión.*

1. La Comisión actúa en Pleno, en Secciones y en Ponencias.
2. Podrán ser constituidas Secciones de la Comisión para tratar determinados asuntos que no requieran, por su naturaleza, la presencia de la totalidad de miembros que integran el Pleno.
3. La composición, atribuciones y normas de funcionamiento de las Secciones se fijarán por Orden del Consejero o Consejera con competencia en materia de Ordenación del Territorio a propuesta del Pleno de la Comisión.
4. Para el estudio y preparación de los asuntos que se sometan a la consideración del Pleno o de las Secciones podrán ser constituidas las Ponencias Técnicas, permanentes o especiales, que la Comisión juzgue convenientes.

Artículo 7. *La Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.*

1. La Dirección de Ordenación del Territorio lleva la Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio. En el ejercicio de las funciones de Secretaría, se garantizará el uso de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
2. La preparación de los asuntos y en su caso las propuestas de informe que se someten a la consideración del Pleno o de las Secciones de la Comisión, se realiza como órgano permanente por la Dirección de Ordenación del Territorio, salvo que haya sido expresamente encomendada tal función a alguna Ponencia Técnica de la Comisión.
3. En cualquier caso, la preparación, propuesta y elevación de las propuestas de los informes previstos en el artículo 3 de este Decreto corresponde a la Dirección de Ordenación del Territorio.

Artículo 8. *Composición del Pleno.*

1. El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco tiene la siguiente composición:

Presidente o Presidenta: el Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio.
Vicepresidente o Vicepresidenta: el Viceconsejero o la Viceconsejera competente en materia de Ordenación del Territorio.

a) Una persona representante, con categoría de Viceconsejero o Viceconsejera o Director o Directora de cada uno de los siguientes Departamentos:

1. Interior.
2. Industria, Comercio y Turismo.
3. Vivienda y Asuntos Sociales.
4. Educación, Universidades e Investigación.
5. Sanidad.
6. Cultura.
7. Transportes y Obras Públicas.
8. Agricultura, Pesca y Alimentación.

b) El Viceconsejero o la Viceconsejera de Medio Ambiente y los Directores o Directoras competentes en materia de Ordenación del Territorio, de Biodiversidad, y de Evaluación de Impacto Ambiental del Gobierno Vasco.
c) El Director o la Directora General de la Agencia Vasca del Agua.
d) Dos representantes de cada Diputación Foral.
e) Una persona representante de la Administración del Estado.
f) Tres personas representantes, una por cada Territorio Histórico, de la Asociación de Municipios con mayor implantación en la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma.

2. Los nombramientos de los y las vocales recogidos en las letras a), c), d), e) y f) y sus suplencias, se remitirán a la Secretaría de la Comisión.

3. Asistirán asimismo al Pleno, con voz y sin voto:

a) Cuando se someta a informe un Plan o su modificación, cuyo ámbito afecte al territorio de una Mancomunidad con competencia en materia de planeamiento, una persona en representación de cada uno de los municipios integrados en la Mancomunidad.

b) Cuando se someta a informe un Plan o su modificación que afecte a un solo Municipio, una persona representante de su Ayuntamiento.

4. Actuará como Secretario o Secretaria de la Comisión, con voz y sin voto, una persona funcionaria de la Dirección de Ordenación del Territorio designada por la Presidencia.

5. Podrán asistir igualmente al Pleno de la Comisión a solicitud del Presidente o Presidenta de la misma, con voz y sin voto, las personas representantes de los demás Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco no comprendidos en el número primero letra a) de este artículo, con categoría de Viceconsejero o Viceconsejera o de Director o Directora, que designen para cada caso los Departamentos respectivos, en relación con los asuntos de su especial competencia.

6. El Presidente o Presidenta podrá convocar al Pleno de la Comisión a las autoridades y personal asesor competente para la mejor consideración de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz y sin voto.

Artículo 9. *Funciones del Pleno.*

1. Corresponden al Pleno cuantas funciones no hayan sido encomendadas expresamente a las Secciones y en cualquier caso las siguientes:

a) Aprobar el Reglamento General de funcionamiento de la Comisión.

b) Constituir las Ponencias Técnicas que estime precisas con fijación de su composición, atribuciones y normas de funcionamiento.

c) Proponer al Consejero o Consejera competente en materia de Ordenación del Territorio, la constitución de Secciones de la Comisión, con especificación de su composición, atribuciones y normas de funcionamiento.

d) Emitir los informes previstos en los apartados a), b), c), d), e), f.1), i), j), k), l), m), o), p), y r) del número primero del artículo tercero de este Decreto.

2. El Pleno de la Comisión debe intervenir, asimismo, cuando el informe o propuesta haya de ser elevado al Gobierno Vasco por ser la correspondiente resolución materia de su competencia, en los asuntos relativos a la Ordenación del Territorio, en aquéllos que por afectar a más de un Territorio Histórico hayan de ser informados por dos o más Secciones y siempre que así se exija por disposición legal o reglamentaria.

3. El Presidente o Presidenta de la Comisión está facultado para someter a conocimiento e informe del Pleno, por medio de resolución razonada, cualquier asunto o expediente que estime oportuno, aún cuando corresponda tal cometido a alguna Sección.

Artículo 10. *Objeto y composición de las Secciones de Planeamiento Urbanístico.*

1. Las Secciones tienen como objeto primordial el informe de aquellos expedientes de ordenación urbana que por su menor trascendencia no precisan su consideración por el Pleno.

2. Las Secciones tienen la siguiente composición:

Presidente o Presidenta: el Viceconsejero o la Viceconsejera en materia de Ordenación del Territorio.

Vicepresidente o Vicepresidenta: el Director o la Directora de Ordenación del Territorio.

Vocales.

a) El Director o Directora General de la Agencia Vasca del Agua.

b) Una persona en representación de la Diputación Foral correspondiente.

c) La persona representante de la Asociación de Municipios del respectivo Territorio Histórico en el Pleno de la Comisión.

3. Es de aplicación a las Secciones lo establecido para el Pleno de la Comisión en los números tres, cuatro, cinco y seis del artículo octavo de este Decreto.

Artículo 11. *Competencia de las Secciones de Planeamiento Urbanístico.*

1. El informe previo a la aprobación definitiva es emitido por la Sección de Planeamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en los expedientes de modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana, salvo que:

a) En el suelo calificado como residencial se genere una modificación superior a 50 viviendas y superior, además, al 50% de la capacidad residencial prevista en el planeamiento.
b) En el suelo calificado como de actividades económicas se genere una modificación de planeamiento superior a 3 hectáreas y superior, además, al 50% de la capacidad prevista en el planeamiento.
c) Afecte a las Áreas de Especial Protección definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio o en los Planes Territoriales Parciales.

2. Son informados también por la Sección de Planeamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, los Planes de Compatibilización de planeamiento general, Planes de Sectorización y los Planes Especiales previstos en el artículo tercero de esta Decreto, así como las modificaciones de esos Planes.

Disposiciones adicionales.

Primera.

En el nombramiento y designación de las personas que han de formar parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se procurará una presencia equilibrada de mujeres y hombres con capacitación, competencia y preparación adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Segunda.

Se garantizará el cumplimiento de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del euskera en el seno de este órgano.

Disposición transitoria.

Hasta tanto en cuanto los municipios no adapten su planeamiento a la Ley 2/2006, de 30 de junio, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco continuará informando en el plazo de tres meses los expedientes urbanísticos de Normas Subsidiarias, Normas Complementarias, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Programas de Actuación Urbanística y las modificaciones de los Planes y Programas mencionados.

Disposiciones finales.

Primera.

Se autoriza al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones fuesen necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Segunda.

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

Disposiciones derogatorias.

Primera.

Queda derogado el Decreto 263/1990, de 2 de octubre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y en consecuencia, quedan derogados también los Decretos que

modificaron el mencionado Decreto y que hasta la fecha estaban en vigor. Son los siguientes:

— Decreto 397/1999, de 2 de noviembre, de tercera modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

— Decreto 77/2002, de 26 de marzo, de quinta modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

— Decreto 133/2004, de 29 de junio, de sexta modificación del Decreto por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Segunda.

Queda derogado el Decreto 133/1996, de 5 de junio, por el que se establece que a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco corresponde emitir el informe en materia de Zonas Verdes o Espacios Libres previsto en el artículo 129 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

§ 10

Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 143, de 23 de julio de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2012-90161

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

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

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

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

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

En cuanto a los primeros (red de sistemas generales) se recoge la obligación de la «ordenación estructural» de contemplar los ya clásicos cinco metros cuadrados de superficie por habitante o por cada veinticinco metros cuadrados construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, incorporándose también en el mismo precepto, el estándar debido a los «alojamientos dotacionales». Se ofrece así mismo, la posibilidad de aumento de las superficies destinadas a estos sistemas generales, aclarando y sugiriendo

además, que los mencionados usos de «espacios libres y parques urbanos» pueden descomponerse o pormenorizarse, motivadamente y entre otros, en usos tales como áreas ajardinadas, deportivas y demás espacios asimilables al uso y/o servicio público, todo ello con la clara intencionalidad de una planificación municipal de amplia y moderna visión sobre estas dotaciones.

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

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

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

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

Por otra parte, se habilita otro mecanismo sin precedente ni parangón conocido, también referido al suelo urbano no consolidado, y que consiste en la posibilidad de que el planeamiento urbanístico, en previsión de situaciones de imposibilidad de cumplimiento, e incluso, en la evitación de la dispersión de pequeñas unidades de suelo y/o edificación califique espacios dotacionales de sistemas generales y/o locales con la agrupación o agregación de los mismos en equipamientos de óptimo dimensionamiento y mejor servicio al entorno urbano en el que se hallaren y por cuenta del cual se financiaren. Con estas

finalidades, se anima incluso a la aportación de suelos públicos previamente obtenidos por la Administración Municipal cuando atiendan, naturalmente, a los criterios de proximidad y servicio debido a los estándares dotacionales.

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

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

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

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

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

El capítulo quinto se dedica a la regulación del estándar de alojamiento dotacional, ofreciendo una descripción del mismo a partir de su destino residencial para la resolución de necesidades transitorias de colectivos y/o personas desfavorecidas. Los mismos podrán situarse sobre suelos y edificaciones o partes de éstas, destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones municipales, en ambos casos, de titularidad pública, obedeciendo a un estándar fijo (entre un metro y medio y dos metros y medio cuadrados de suelo por cada cien metros de incremento residencial sobre la previamente materializada) para municipios de más de veinte mil habitantes, con la posibilidad, para el resto de municipios, de su fijación también con el citado límite máximo debido a la norma legal 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La necesaria dosis de flexibilidad en este punto, lleva a recoger la posibilidad, ya planteada también en el texto legal, de justificar la suficiencia de reservas de equipamientos dotacionales preexistentes, así como su cumplimiento también por

«agrupación» o agregación tal y como se establece para los suelos dotacionales de sistemas generales y locales en el suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

Por otra parte, y consciente de la existencia de planes de ordenación estructural y pormenorizada, ajustados a los estándares de vivienda protegida de la ya derogada Ley 17/1994, de 30 de junio y, por ello, no adaptados aún a la Ley 2/2006, las disposiciones transitorias de este Decreto, contemplan el modo de aplicación de los estándares de vivienda protegida por los mismos, abriendo un plazo de un año dentro del cual el incremento de edificabilidad se medirá en atención al atribuido por la ordenación urbanística de cuya modificación se trata. Asimismo, se apostilla también que las alteraciones de la ordenación pormenorizada debida a la mencionada Ley 17/1994, considerarán o computarán el estándar de vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial y no sobre el número de viviendas, despejando las dudas suscitadas con el régimen legal anterior a la Ley 2/2006 y confirmando el modo de cómputo establecido en esta última regulación.

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

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

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

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

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

Artículo 2. *Conceptos.*

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Límites a la edificabilidad urbanística

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

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

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

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

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

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

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

b) La reducción o disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.4 de la Ley 2/2006 en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominantemente residencial, así como en desarrollos urbanísticos en superficies con pendiente media igual o superior al 15%, y en los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida.

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

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

CAPÍTULO III

Estándares dotacionales

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

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

a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m^2 construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.

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

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

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

4. En este último supuesto, la modificación puntual identificará con precisión las actuaciones deudoras así como la proporción de cada una de ellas en cuanto a su participación financiera, y la obtención de las mencionadas superficies se llevará a efecto por parte de la Administración Municipal, de forma anticipada o simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa. Si ello no resultare posible, el importe económico percibido para su obtención se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado por tiempo indefinido a la citada finalidad o a la de actualización y/o mejora de las dotaciones existentes, si bien con la obligación de su adquisición y puesta en servicio en un plazo en ningún caso superior al de cinco años desde que se hubiere recibido el ingreso.

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

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

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

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

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

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

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de

urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará está adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Con independencia de lo previsto en el artículo anterior, la ordenación estructural y, en su caso la pormenorizada podrá prever, calificar y agrupar suelos y superficies construidas dotacionales o de equipamiento en áreas de suelo urbano consolidado o no consolidado, cuya obtención se realizará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.

b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones

públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

Estándares de vivienda de protección pública

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ordenación urbanística. Este incremento se computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo.

Artículo 12. *Cumplimiento en municipios no obligados.*

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

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

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

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

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrán considerarse exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, las actuaciones integradas en suelo urbano, que comprendan una o varias unidades de ejecución de uso predominante residencial en las que se prevea un número de viviendas menor o igual a 20 viviendas o a 2.000 m^2 de techo.

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

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

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

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

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

• Por transferencia en el caso de los expedientes de modificación puntual o de revisión parcial de la ordenación estructural.

• Por cumplimiento global en los expedientes de revisión integral de la ordenación estructural.

2. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente

ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Estándar de alojamiento dotacional

Artículo 16. *Definición de alojamiento dotacional.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

Los estándares en la alteración de la ordenación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional primera. *Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento.*

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

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

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

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

2. Esta adaptación podrá realizarse de dos maneras:

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

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

Disposición adicional segunda. *Reserva de suelo para equipamiento público escolar.*

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

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

Disposición transitoria primera. *Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado.*

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

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de cumplimiento de los estándares dotacionales a través del Patrimonio Municipal del Suelo.*

La aplicación de las normas previstas en el artículo 5 y concordantes de este Decreto en relación al cumplimiento de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales a través del Patrimonio Municipal del Suelo, así como las establecidas en el artículo 8 y concordantes en relación tanto a los estándares dotaciones de sistemas generales como locales a través de las agrupaciones dotacionales que se prevén al efecto, precisarán de la previa revisión o modificación de la ordenación estructural que les sirva de adecuación.

Disposición derogatoria.

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

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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

§ 11

Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 112, de 16 de junio de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2014-90322

El 21 de julio de 2009 el Gobierno Vasco acordó su adhesión al Convenio Europeo del Paisaje, aprobado por el Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000. Dicha adhesión supone el compromiso de la Comunidad Autónoma del País Vasco de asumir los contenidos del Convenio Europeo del Paisaje y trasladarlos a sus ámbitos de responsabilidad.

Tal y como se recoge en el preámbulo del Convenio Europeo del Paisaje, el paisaje, definido como «cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos», es una cuestión relevante en los ámbitos de la cultura, del medio ambiente, de lo social y de la economía, además de tratarse de «un componente fundamental del patrimonio natural y cultural europeo, que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la consolidación de la identidad europea».

El Convenio Europeo del Paisaje incide en su Preámbulo en el reconocimiento del paisaje como un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones en todos los territorios, bien se trate de zonas urbanas o de zonas rurales, bien se refiera a zonas degradadas o a las de gran calidad, bien sean los espacios de reconocida belleza excepcional o los más cotidianos. El paisaje supone, pues, una dimensión esencial del territorio y, por lo tanto, una pieza clave en su ordenación.

Uno de los compromisos que se derivan de la adhesión al mencionado Convenio es el de integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y en línea con dicho principio, las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dictadas en desarrollo y ejecución de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco ya establecieron la garantía de la conservación de los valores paisajísticos como uno de los criterios y objetivos de los instrumentos de ordenación territorial.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por el Decreto 28/1997, de 11 de febrero, recogen la necesidad de catalogar aquellas zonas visuales que deben tener un tratamiento paisajístico especial y la exigencia de que toda obra o actuación que rompa el actual modelado del paisaje se acompañe del correspondiente estudio paisajístico. Las Directrices especifican, además, que estas cuestiones deberán desarrollarse en los Planes Territoriales.

Con este marco normativo, es objeto de este Decreto fijar los mecanismos normalizados para dar cumplimiento a dichas previsiones y lograr así, de una forma más coherente y

sistematizada, el cumplimiento del objetivo de la integración del paisaje en la ordenación territorial.

El Decreto identifica los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje, en el ámbito de la ordenación del territorio, como son los Catálogos del paisaje, las Determinaciones del paisaje, los Planes de acción del paisaje y los Estudios de integración paisajística. Asimismo y precisamente por la novedad que supone la regulación del tratamiento del paisaje, este Decreto responde a los compromisos adquiridos por parte del Gobierno Vasco de promover la sensibilización, la formación, la educación, la participación y otras actuaciones de apoyo en el ámbito del paisaje.

La participación de los agentes y de la ciudadanía interesada adquiere una especial relevancia en esta materia en tanto en cuanto el paisaje y su alcance están directamente relacionados con la percepción de las personas que trabajan o habitan en el territorio en cuestión. En consecuencia, a través del presente Decreto, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público adquieren el compromiso de garantizar esta participación en la elaboración de los instrumentos de actuación definidos para el ámbito del paisaje fomentando, además, la participación de la sociedad en el diseño e implementación de las políticas de paisaje promoviendo la representación equilibrada de mujeres y hombres.

En su virtud, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 3 de junio de 2014,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto establecer, en el ámbito de la ordenación del territorio, los instrumentos para la protección, la gestión y la ordenación del paisaje, así como las medidas oportunas de promoción, sensibilización, formación e investigación sobre el paisaje.

Artículo 2. *Objetivos.*

Los objetivos de la actuación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público en materia del paisaje son principalmente los siguientes:

a) La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.

b) La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.

c) El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.

d) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural y entre los ámbitos terrestre y marino.

e) La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.

f) La atribución de valor al paisaje como factor económico diferenciador y recurso turístico.

g) La atribución de valor al paisaje como proyección cultural de la sociedad vasca y como expresión, por tanto, de su identidad.

h) La puesta en valor de los caminos culturales tradicionales como puntos excepcionales de accesibilidad y disfrute del paisaje.

Artículo 3. *Instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.*

Los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje son los siguientes:

a) Catálogos del paisaje.

b) Determinaciones del paisaje.

c) Planes de acción del paisaje.
d) Estudios de integración paisajística.
e) Medidas de sensibilización, formación, investigación y apoyo.

Artículo 4. *Catálogos del paisaje.*

1. Los Catálogos del paisaje son los documentos de carácter descriptivo y prospectivo que abarcan la totalidad del paisaje de cada área funcional de la Comunidad Autónoma del País Vasco definidas en las Directrices de Ordenación Territorial.
2. Los Catálogos del paisaje tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La identificación, delimitación y caracterización y valoración de las cuencas visuales y de las texturas paisajísticas presentes en cada área funcional, entendidas respectivamente como las unidades territoriales relativamente homogéneas utilizando criterios de visibilidad a una determinada escala, y como las unidades territoriales relativamente homogéneas utilizando criterios de percepción para una determinada escala y grado de definición.
b) La identificación de las áreas de especial interés paisajístico, en función de uno o varios de los siguientes criterios:

1) Por su singularidad, fragilidad o representatividad como paisaje raro o amenazado.
2) Por su deterioro o degradación, en especial los territorios de periferia urbana, de transición urbano-rural, de borde de río, o industriales.
3) Por constituir zonas muy visibles para la población.
4) Por contribuir de forma decisiva a conformar la identidad del área funcional.
5) Por presentar cualidades sobresalientes en los aspectos perceptivos y estéticos, fruto de la especial interacción entre sus componentes naturales o humanos.

c) La identificación de las actividades, los usos y los procesos que incidan o hayan incidido de forma más notoria en la configuración actual del paisaje.
d) La localización espacial de las principales rutas y los lugares desde los que se perciba el paisaje.
e) La delimitación de las unidades de paisaje, entendidas como aquellos ámbitos paisajísticamente coherentes sobre los que pueda recaer, en parte o totalmente, un régimen específico de protección, gestión u ordenación del paisaje.
f) La definición de los objetivos de calidad paisajística, los cuales deben expresar las aspiraciones de la colectividad en cuanto a las características paisajísticas de su entorno.
g) La propuesta de las medidas y acciones necesarias para alcanzar los objetivos de calidad paisajística fijados.
h) La propuesta de los indicadores de carácter paisajístico que permitan evaluar la efectividad de las medidas y acciones que se establezcan para alcanzar los objetivos de calidad paisajística fijados.

3. Los Catálogos del paisaje constituirán el documento base para la redacción de las Determinaciones del Paisaje.
4. La iniciativa para la formulación de los Catálogos del paisaje corresponderá indistintamente al Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de ordenación del territorio o a las Diputaciones Forales, salvo que el Catálogo se corresponda con un Área Funcional que incluya municipios de diferentes Territorios Históricos en cuyo caso la iniciativa será ejercitada siempre por el Gobierno Vasco, de oficio o a instancia de las Diputaciones Forales. Los municipios comprendidos en cada área funcional podrán, mediante acuerdo motivado, instar el ejercicio de dicha iniciativa.
5. En proceso de elaboración de los Catálogos del paisaje se garantizará la participación activa de agentes públicos y privados y de la ciudadanía afectada.

Artículo 5. *Determinaciones del paisaje.*

1. Las Determinaciones son criterios extraídos de los Catálogos del paisaje, que desarrollan los objetivos de calidad paisajística e identifican las medidas para su consecución, con vocación de incorporarse al correspondiente Plan Territorial Parcial.

2. La iniciativa para la formulación y la tramitación de las Determinaciones del paisaje corresponderá a la Administración que haya formulado el Catálogo del paisaje correspondiente en virtud del artículo 4.4 del presente Decreto.

3. Las Determinaciones del paisaje se podrán incluir en los Planes Territoriales Parciales con carácter recomendatorio y como propuestas de actuación relacionadas con estudios de integración paisajística o con planes de acción, acompañados de un mapa resumen.

4. La incorporación de las Determinaciones del Paisaje a los planes territoriales parciales ya aprobados definitivamente se realizará siguiendo el procedimiento oportuno al efecto. En todo caso, habrá de garantizarse el empleo de los mecanismos necesarios para garantizar la participación activa de agentes públicos y privados y de la ciudadanía afectada.

Artículo 6. *Planes de acción del paisaje.*

1. Planes de acción del paisaje son las herramientas de gestión que, basándose en los Catálogos del paisaje y en las Determinaciones del paisaje, concretan las acciones a llevar a cabo en el marco de las actuaciones para la protección, la gestión y la ordenación del paisaje.

2. Los Planes de acción del paisaje se configuran como instrumentos de intervención para la protección, gestión y ordenación del paisaje para las áreas de especial interés paisajístico identificadas en los catálogos del paisaje y recogidas en las Determinaciones del paisaje, sin descartar que puedan elaborarse en otros ámbitos.

3. Los Planes de acción del paisaje contendrán:

a) El diagnóstico.

b) Los objetivos de calidad paisajística que se persiguen.

4. Los Planes de acción del paisaje serán elaborados, aprobados y ejecutados por los órganos encargados de la gestión del ámbito.

5. En todo caso, se habrá de asegurar la participación de los agentes públicos y privados y de la ciudadanía afectada en el proceso de elaboración de los Planes de acción del paisaje.

Artículo 7. *Estudios de integración paisajística.*

1. Los Estudios de integración paisajística son los documentos técnicos destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

2. Los Estudios de integración paisajística recogerán, al menos, los siguientes contenidos:

a) La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.

b) Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.

c) Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.

3. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público incorporarán, como documentación adicional de los proyectos de obras o actividades de su competencia que puedan tener un impacto significativo sobre el paisaje, el correspondiente Estudio de integración paisajística. En todo caso, la formulación de Estudios de integración paisajística se exigirá:

a) En las actuaciones a las que se refiere el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

b) En los supuestos en que así se requiera por el planeamiento territorial o urbanístico.

c) En la realización de las infraestructuras de transportes o portuarias.

d) En las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.

3. En los proyectos a que se refiere el apartado anterior sujetos a Evaluación individualizada de impacto ambiental, el contenido del Estudio de integración paisajista se incluirá en el Estudio de impacto ambiental.

Artículo 8. *Medidas de sensibilización, formación, investigación y apoyo.*

La Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público promoverán las actuaciones pertinentes de sensibilización, formación, investigación y apoyo sobre la trascendencia y el alcance de una adecuada protección, gestión y ordenación del paisaje en el marco de una ordenación del territorio equilibrada y sostenible.

Disposición final.

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

§ 12

Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 181, de 24 de septiembre de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2019-90537

I

Al amparo de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, mediante Decreto 28/1997, de 11 de febrero, se aprobaron definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, primer instrumento de planificación territorial para toda la comunidad autónoma. Así mismo, como desarrollo de estas se han redactado y aprobado 14 Planes Territoriales Parciales y 10 Planes Territoriales Sectoriales, en lo que ha supuesto en conjunto una primera generación de planeamiento territorial.

Desde entonces, durante estos años han surgido nuevas cuestiones y enfoques disciplinares que se deben contemplar en la planificación territorial: el reto del cambio climático, la regeneración urbana, la infraestructura verde, el paisaje, la economía circular o la movilidad, entre otros; la participación pública ha adquirido otra dimensión, la gobernanza se ha impuesto al gobierno del territorio, y finalmente la gestión de los indicadores territoriales aparece como elemento de medida de la acción del ser humano.

Con estos antecedentes se revisan las Directrices de Ordenación Territorial en la voluntad de que sirvan de marco de referencia renovado para la revisión de los restantes instrumentos de planificación territorial y urbanística. Su formulación y tramitación se ha realizado siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo y derogan, las Directrices de 1997.

II

El documento parte de un análisis del contexto, tanto a nivel de planificación territorial como de encuadre socioeconómico y territorial: territorialmente en cuanto que con orografía accidentada, con un asentamiento denso de la población sobre todo en la vertiente cantábrica; con una previsión de estancamiento poblacional y envejecimiento lo que hará aumentar la tasa de dependencia; la terciarización de la industria y la necesidad de aumentar la tasa de energías renovables va a requerir de una mayor inversión en I+D. En este contexto se presenta además el reto del cambio climático, que agudizará los impactos sobre el territorio, la población, el medio natural y las actividades económicas, especialmente el relativo a la subida del nivel del mar, al cambio en el régimen de precipitaciones y en la

temperatura, las inundaciones y las olas de calor; todo ello demanda un territorio menos vulnerable y más resiliente, capaz de hacer frente a estas situaciones.

Las bases de la nueva estrategia territorial se alinean con los retos territoriales identificados en la «Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible» aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y en la «Nueva Agenda Urbana (HABITAT III)» aprobada en Quito, así como en la «Agenda Territorial de la Unión Europea 2020 »Pacto de Amsterdam", proyectando un territorio o una política de ordenación territorial que tiene por visión ser una estrategia territorial sostenible, inclusiva, viva, inteligente, equilibrada, interrelacionada y participativa.

El documento se erige sobre una serie de principios rectores que adecúan el modelo territorial vigente a los nuevos retos territoriales los cuales constituyen el valor añadido del nuevo modelo territorial propuesto que queda definido por los siguientes elementos: medio físico e infraestructura verde; hábitat rural; hábitat urbano; paisaje, patrimonio cultural y natural, y recursos turísticos; gestión sostenible de los recursos; movilidad y logística; cuestiones transversales y gobernanza.

III

El capítulo de medio físico es uno de los más importantes de todo el documento y, como tal, se le dedica no solo un artículo sino también un anexo normativo, ambos de carácter obligatorio. En concreto, la matriz de usos expresa la base sobre la que ordenar todo el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que es el 93% del territorio; además, se introducen directrices sobre elementos y procesos del medio físico y sobre control de actividades, teniendo como principios de todas ellas la sostenibilidad y el desarrollo equilibrado. La infraestructura verde se introduce en las Directrices de Ordenación Territorial de tres formas: se recoge su definición y los rasgos que la caracterizan; se señala la infraestructura verde a nivel de Comunidad Autónoma y se establecen directrices para su desarrollo a distintas escalas, a través del planeamiento territorial y urbanístico, configurándose así como una herramienta para recomponer la fragmentación territorial y reforzar los servicios de los ecosistemas, superando la visión tradicional de espacios protegidos aislados en el territorio, por una planificación consciente en base a la comprensión de los múltiples servicios que nos ofrece la naturaleza y de su funcionamiento.

Sobre un territorio con fuerte imbricación entre lo urbano y lo rural, el modelo plantea un hábitat rural que tiene como premisa la preservación y promoción del sector primario y la mejora de servicios para la población, de forma que su nivel de vida se equipare al del hábitat urbano.

Se considera plenamente vigente la concepción de «sistema polinuclear vasco de capitales», se renueva la apuesta por el papel de las ciudades medias mediante su articulación conjunta con criterios de sostenibilidad en lo que se ha llamado «Ejes de Transformación»; se sigue considerando que las áreas funcionales constituyen piezas cuya escala es adecuada para la aplicación de posibles estrategias de equilibrio territorial. La visión del hábitat urbano se orienta hacia la ciudad consolidada, promoviendo una ciudad compleja, con mezcla de usos, compacta y cohesionada socialmente, apostándose de forma decidida por la regeneración urbana, por la herramienta de «Perímetro de Crecimiento Urbano» para limitar la expansión urbana y por una cuantificación residencial tendente a favorecer el mejor aprovechamiento del suelo urbano frente a nuevas ocupaciones en el territorio. En línea con lo anterior, se entiende prioritario poner en valor el suelo industrial existente, su rehabilitación y reutilización, considerándose que existen actividades económicas que pueden contribuir a una ciudad compleja, con mezcla de usos y cohesionada, destacando el comercio de proximidad, como actividad económica que ha de contribuir de forma importante a esa mezcla de usos en la ciudad consolidada.

Las Directrices incorporan la nueva visión sobre el paisaje, como herramienta para contemplar de forma integral la acción humana sobre el territorio, tanto en los paisajes sublimes como en los cotidianos precisos de ordenación. El patrimonio (tanto cultural como natural) es un recurso que debe preservarse, y en este sentido su gestión sostenible resulta fundamental. Por otra parte, la actividad turística adquiere una dimensión tal que debe planificarse para resultar sostenible, y no provocar impactos que desequilibren el territorio sobre el que se desarrolla.

La gestión sostenible de los recursos nos lleva a contemplar en el capítulo de agua la inundabilidad, el abastecimiento y el saneamiento; la energía con la eficiencia energética y las energías renovables como ejes principales de la política territorial y sectorial; la economía circular, de forma que se trate de minimizar la dependencia exterior y de aprovechar al máximo los recursos internos, siendo más eficientes y manteniendo los recursos dentro del flujo económico el mayor tiempo posible.

El sistema relacional que proponían las Directrices de 1997 para hacer efectivo el sistema polinuclear vasco de capitales se entiende mayormente culminado. Se propone un salto terminológico pasándose de hablar de infraestructura a hablar de movilidad como un sistema integrado que va más allá del soporte material; y se plantea un modelo que garantice la intermodalidad, fomente el transporte público, y en el que la movilidad peatonal y ciclista recuperen importancia, especialmente en los núcleos urbanos y las cortas distancias. En materia logística se propone un sistema integrado de transporte de mercancías dentro del cual se consolide y potencie el papel de la logística ferroviaria, los puertos y aeropuertos.

IV

Finalmente, como gran novedad conceptual el modelo se completa con una serie de cuestiones transversales cuyas políticas superan las propias de la ordenación del territorio pero necesitadas de reflexión desde estas Directrices: la accesibilidad universal; la perspectiva de género, el cambio climático, la salud, el euskera y la interrelación territorial. Un modelo de ciudad denso, complejo en cuanto a mezcla de usos y cohesionado socialmente favorece la consecución de los objetivos trazados en estas cuestiones. Respecto a la interrelación territorial, se trata de una cuestión cada vez más compleja en la que las redes virtuales diluyen las barreras de lo físico, por lo que precisamente hacen más necesaria la consideración de esta interrelación, desarrollando la potencialidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco como rótula europea y estrechando la colaboración entre territorios. Cabe abundar que, en el proceso de redacción y aprobación del presente Decreto se han llevado a cabo la tramitación prevista en artículos 18 a 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, habiendo sido emitidos los informes preceptivos correspondientes.

El capítulo de gobernanza supone una innovación en la planificación territorial y parte de las conclusiones efectuadas a partir de la primera generación de planeamiento territorial desarrollada desde 1997: en primer lugar se hace necesario generar una «cultura de la participación» que implique a más agentes sociales en los procesos de planificación territorial; en segundo lugar, la acción de las personas sobre el territorio ha de ser medida mediante una serie de indicadores que avalen la futura toma de decisiones; en tercer lugar, se precisan criterios para una efectiva coordinación entre los planes territoriales parciales y sectoriales; y por último, es preciso lograr una integración administrativa que evite dilaciones en la tramitación de los planes, preocupación que ha sido recurrente en todo el proceso participativo llevado a cabo.

V

Las presentes Directrices de Ordenación Territorial están constituidas por la siguiente documentación:

– Una Memoria que consta de 12 capítulos: los 2 primeros corresponden al marco de revisión, bases y principios rectores y los 10 siguientes corresponden a la definición del modelo territorial finalizando con 2 anexos, uno sobre infraestructura verde y servicios de los ecosistemas y otro con los indicadores de estado de la cuestión, objetivos y directrices territoriales, las cuales se remiten a artículos de las Normas de Aplicación.

– Mapa Síntesis, en el que se condensa sobre la Comunidad Autónoma del País Vasco elmodelo territorial propuesto.

– Normas de Aplicación, que constan de 38 artículos agrupados en 3 capítulos: un primer capítulo relativo a su objeto y naturaleza; un segundo capítulo que contiene directrices de ordenación y uso del espacio (de obligado cumplimiento) y un tercer capítulo con directrices recomendatorias, para las que, en caso de que la administración competente

se aparte de ellas, deberá justificar la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de que se trata. Las Normas de Aplicación se completan con cinco anexos.

El documento cuenta además con su correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, fruto de la tramitación ambiental llevada a cabo de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, habiendo sido incluidas las determinaciones, medidas y condiciones recogidas en la Declaración Ambiental Estratégica emitida por el órgano ambiental.

Finalmente señalar que el documento ha contado con un proceso de participación muy intenso que ha ido más allá de lo establecido en la Ley 4/1990, de 31 de mayo. Este proceso, desarrollado entre 2015 y 2018, se ha llevado a cabo tanto en el ámbito institucional como social, y de forma presencial y digital, lo que ha permitido obtener un documento rico en contenidos y alcanzar un consenso amplio entre las diversas administraciones y entidades públicas y privadas afectadas, así como entre la mayor parte de la ciudadanía vasca implicada con respecto a los grandes temas asociados al modelo territorial planteado.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 30 de julio de 2019, dispongo:

Artículo 1. *Aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación Territorial.*

Se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma, cuya documentación completa podrá ser consultada en la siguiente dirección electrónica: https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/planificacion-territorial-urbanismo-regeneracion-urbana/

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las Directrices de Ordenación Territorial tienen como ámbito de aplicación todo el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 3. *Documentación.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma están integradas por los documentos siguientes:

a) Memoria.
b) Mapa Síntesis.
c) Normas de aplicación, que se incluyen como Anexo I al presente Decreto.

2. Igualmente, el presente Decreto de aprobación incluye, como Anexo II, un extracto relativo a la integración de los aspectos ambientales, incluidas las medidas de seguimiento de los efectos en el medio ambiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Artículo 4. *Memoria de seguimiento de las Directrices de Ordenación Territorial.*

1. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará cada dos años una Memoria titulada «Situación de las Directrices de Ordenación Territorial» en la que se analizará su nivel de aplicación, la incidencia en el planeamiento territorial y municipal y las medidas a adoptar, en su caso, para paliar los desajustes identificados.

2. La metodología para la elaboración de la citada memoria tendrá en cuenta:

a) La aplicación de las Directrices a través de los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Sectoriales y los Planes Generales aprobados definitivamente durante el período de evaluación.

b) Un análisis cuantitativo de la evolución de los indicadores de sostenibilidad territorial y urbanística durante el período de estudio.

c) Un análisis cualitativo a través de cuestionarios y entrevistas con personas expertas y conocedoras de la realidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Para la elaboración de la Memoria, el departamento competente en materia de ordenación del territorio, con carácter previo, requerirá a todos los municipios una valoración sobre la adecuación del planeamiento general vigente en su municipio a las Directrices de Ordenación Territorial y al planeamiento territorial.

Artículo 5 Revisión de la Directrices de Ordenación Territorial.

1. Con carácter general, a los ocho años de la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, el Gobierno Vasco verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

2. No obstante, en cualquier momento anterior o posterior se deberá proceder a su revisión si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en las Directrices de Ordenación Territorial en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecidos.

b) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Directrices que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio.

c) Cuando el desarrollo de las Directrices ponga de manifiesto la necesidad o conveniencia de ampliar sus objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente.

d) Cuando la aprobación de algún Plan Sectorial de carácter supracomunitario establezca determinaciones en el interior de la Comunidad Autónoma que impliquen una transformación del modelo territorial.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes del modelo territorial de estas Directrices, y así lo acuerde motivadamente el Gobierno Vasco.

Disposición adicional primera. *Plan Territorial Parcial de Álava Central.*

La revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central deberá atenerse a las siguientes determinaciones:

1. Distinguir y singularizar, dentro de Álava Central, las comarcas de los Valles Alaveses y de la Montaña Alavesa, cuyo carácter rural y problemática específica requieren una atención especial. A estos efectos, en la fase previa de diagnóstico de la revisión se redactará un Estudio Inicial Básico para las dos comarcas rurales citadas.

2. Este Estudio Inicial Básico contendrá:

a) La propuesta de soluciones que aproveche la diversidad territorial como factor de desarrollo conjunto, determinando las estrategias de difusión y dinamización de sus recursos.

b) Los criterios específicos que por su singularidad han de considerarse en las comarcas rurales. En concreto, definirá las necesidades derivadas de su situación y características peculiares, propiciando estrategias correctoras de los desequilibrios y un tratamiento territorial que favorezca la implantación de políticas de desarrollo rural integral.

Disposición adicional segunda. *Plan Territorial Parcial de Busturialdea-Artibai.*

La revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Busturialdea-Artibai requerirá la elaboración previa del Estudio a que se refiere la disposición adicional anterior, teniendo en cuenta la adecuada estructuración de las comarcas Busturialdea y Lea-Artibai y la especificidad de la comarca de Urdaibai con su tratamiento territorial derivado de la Ley 5/1989, de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Disposición transitoria primera. *Plazo de adaptación de los Planes territoriales parciales y sectoriales.*

1. Los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales vigentes en la actualidad, se adaptarán a lo dispuesto en el presente Decreto en el plazo de ocho años siguientes a su entrada en vigor.

2. La adaptación se someterá al mismo procedimiento establecido para la aprobación del plan territorial de que se trate, e incorporará en su Memoria justificativa un apartado específico sobre la adecuación del plan a las Directrices de ordenación territorial.

3. La adaptación del planeamiento territorial en tramitación que cuente con aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, no será obligatoria.

4. Los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales, continuarán vigentes en tanto no se produzca su adaptación.

Disposición transitoria segunda. *Planeamiento urbanístico general.*

1. Los Planes Generales y Normas Subsidiarias vigentes se adaptarán en el plazo de ocho años a lo dispuesto en el presente Decreto, así como al planeamiento territorial vigente conforme a lo establecido en la disposición transitoria primera cuando inicien su revisión integral de conformidad con la legislación urbanística autonómica. Mientras no se produzca su adaptación, dicho planeamiento general y sus propuestas continuarán vigentes en sus propios términos.

2. El planeamiento urbanístico objeto de revisión parcial, se adaptará en la medida que sus objetivos y propuestas incidan en lo dispuesto en este Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Planeamiento urbanístico general en tramitación.*

La adaptación del planeamiento general en tramitación que cuente con aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto no será obligatoria.

Disposición transitoria cuarta. *Cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico municipal.*

Hasta la adaptación de los Plantes Territoriales Parciales a la cuantificación residencial resultante de la aplicación de las presentes Directrices, el planeamiento urbanístico utilizará como capacidad residencial máxima el menor de los dos valores máximos que resulten del Plan Territorial Parcial en vigor y de la aplicación del presente Decreto.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

1. El Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El Decreto 68/2006, de 28 de marzo, por el que se establece el plazo de adaptación del planeamiento municipal a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

3. El Decreto 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO I

Al Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

NORMAS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I

Objeto y naturaleza

Artículo 1. *Objeto.*

Las presentes Normas tienen por objeto establecer la aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Naturaleza.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial vincularán a las Administraciones Públicas y a los particulares.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, se establece una distinción entre Directrices vinculantes de ordenación y uso del espacio y Directrices recomendatorias.

a) Las Directrices vinculantes de ordenación y uso del espacio son las contenidas en el Capítulo II y constituyen criterios de imposición, de exclusión o de alternancia entre varios criterios admisibles.
b) Las Directrices recomendatorias, son las contenidas en el Capítulo III. Cuando la Administración competente se aparte de las mismas, deberá justificar de forma expresa, la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de que se trata.

3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8, apartados 2 y 3 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, las Directrices serán de eficacia directa o indirecta.

a) La eficacia de las Directrices será directa, cuando se expresen en normas concretas de aplicación general.
b) La eficacia de las Directrices será indirecta, cuando éstas vayan específicamente dirigidas a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de Planeamiento territorial y deban ser desarrolladas a través del Planeamiento urbanístico.
c) Las Directrices del Capítulo II son de eficacia directa para el planeamiento urbanístico en los propios términos del articulado, salvo las que por referirse al Planeamiento territorial parcial o sectorial son de eficacia indirecta o carecen de eficacia alguna, según se especifica en el Anexo I de las presentes Normas.

CAPÍTULO II

Directrices de ordenación y uso del espacio

Artículo 3. *Directrices en materia de ordenación del medio físico.*

1. Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos:

a) Las categorías de ordenación constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos, definidos en función de su vocación territorial, a cada una de las cuales se le aplica una regulación de usos específica según sus características. Tienen la doble función de homogeneizar las denominaciones utilizadas en la calificación del suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico y de establecer los criterios generales para su ordenación en la planificación territorial y en el planeamiento urbanístico, orientando la regulación de los usos y actividades en el suelo no urbanizable.
b) Se establecen seis categorías de ordenación en las que encuadrar el suelo no urbanizable de la CAPV:

– Especial Protección.

– Mejora Ambiental.
– Forestal.
– Agroganadera y Campiña.
– Pastos Montanos.
– Protección de Aguas Superficiales.

Las categorías de ordenación se desarrollan en el apartado 2. A del Anexo I.

c) Los condicionantes superpuestos limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación del medio físico y son los siguientes:

1) De riesgos naturales y cambio climático:

– Vulnerabilidad de acuíferos.
– Riesgos geológicos.
– Áreas inundables.
– Riesgos asociados al cambio climático.

2) De infraestructura verde:

– Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
– Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

La definición concreta de estos espacios se desarrolla en el anexo II, apartado 2.b.2.
Los condicionantes superpuestos se desarrollan en el apartado 2. B del Anexo II

2. Los usos en el medio físico:

a) Los usos en el medio físico se clasifican en cinco bloques:

– Protección Ambiental: incluye la conservación, la mejora ambiental y las actividades científico-culturales.
– Ocio y Esparcimiento: incluye el recreo extensivo, el recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
– Explotación de los Recursos Primarios: incluye la agricultura, los invernaderos, la ganadería, la actividad forestal, las industrias agrarias y las actividades extractivas.
– Infraestructuras: incluye las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, las escombreras y los espacios para el depósito de los residuos sólidos.
– Usos Edificatorios: incluyen los crecimientos urbanísticos apoyados y no apoyados en núcleos preexistentes, los edificios de utilidad pública e interés social, el residencial aislado vinculado a explotación agraria, el residencial aislado y las instalaciones peligrosas.

b) Los usos en el medio físico se desarrollan en el apartado 2. C del Anexo II

3. Matriz de Ordenación del Medio Físico:

a) Se establece una regulación de los usos del medio físico para cada categoría de ordenación y para cada condicionante superpuesto, según se desarrolla en el apartado 2. D del Anexo II, relativo a las categorías de ordenación del medio físico, y representado en la «Matriz de ordenación del medio físico de la CAPV», que se representa al final de este artículo.
b) La matriz representa una regulación en la que se cruzan las Categorías de Ordenación y los condicionantes superpuestos con los diferentes usos, y se establece un código para su regulación:

– 1: uso propiciado.
– 2: uso admisible.
– 3: uso prohibido.

c) Dentro de los usos admisibles:

– 2^1: desarrollado por el PTS Agroforestal.
– 2*: PTS Agroforestal en Paisaje Rural de Transición y Prohibido en Alto Valor Estratégico.
– 2^2: desarrollado a través del PTS de Ríos y Arroyos y de los Planes Hidrológicos.

– 2^3: cuentan con figuras de protección aplicable (PORN, PRUG Urdaibai, ZEC) o bien PTS de Zonas Húmedas o PTS de Litoral.

4. La ordenación del medio físico en el planeamiento territorial de desarrollo y en el planeamiento urbanístico:

a) El planeamiento territorial y urbanístico desarrollará y precisará tanto la categorización como la regulación de usos en el medio físico, cada uno en función de sus competencias y escalas:

1) El PTS Agroforestal, el PTS de Ríos y Arroyos, el PTS de Litoral y el PTS de Zonas Húmedas desarrollarán lo señalado por esta directriz, cada uno según su alcance sectorial.

2) El planeamiento territorial parcial delimitará la zonificación de las categorías de ordenación así como los condicionantes superpuestos, y adaptará la regulación de usos establecida en este documento a su área funcional. En el caso de que dentro del ámbito del planeamiento territorial se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales o la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos.

3) El planeamiento urbanístico, en la regulación de suelo no urbanizable, ajustará la delimitación de las categorías y los condicionantes superpuestos, así como el régimen de usos establecido en el planeamiento territorial, pudiendo reajustar dichas categorías, condicionantes y régimen de usos, para adaptarlos a las condiciones propias de cada municipio y a la escala de trabajo. En cualquier caso, la delimitación final de las citadas categorías y del régimen de usos es una tarea propia del planeamiento urbanístico.

4) Además de las categorías de ordenación señaladas en este documento, el planeamiento urbanístico calificará los sistemas generales y los núcleos rurales que puedan recaer en su municipio, de acuerdo con lo regulado en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

b) El planeamiento territorial y urbanístico considerará los criterios relativos a los elementos y procesos del medio físico y para el control de actividades recogidos en el punto 1 del Anexo II, relativo a este tema.

MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA CAPV 1- Propiciado 2- Admisible 3- Prohibido Planeamiento de desarrollo 2^1 PTS Agroforestal 2^* PTS Agroforestal en Paisaje Rural de Transición, prohibido en Alto Valor Estratégico 2^2 PTS de Ríos y Arroyos, Planes hidrológicos 2^3 PORN, PRUG Urdaibai, ZEC, PTS de Zonas Húmedas, PTS de Litoral	USOS																				
	Protección Ambiental	Ocio y Esparcimiento			Explotación de los recursos primarios						Infraestructuras						Usos Edificatorios					
	Conservación Mejora Ambiental Actividades científico-culturales	Recreo Extensivo	Recreo Intensivo	Actividades cinegéticas y piscícolas	Agricultura	Invernaderos	Ganadería	Forestal	Industrias agrarias	Actividades extractivas	Vías de transporte	Líneas de tendido aéreo	Líneas subterráneas	Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A	Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B	Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos	Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes	Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes	Edificios de utilidad pública e interés social	Residencial aislado vinculado a explotación agraria	Residencial aislado	Instalaciones peligrosas
CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN																						
Especial Protección	1	2^3	3	2^3	3	3	2^3	2^3	3	3	3	2^3	2^3	3	2^3	3	3	3	2^3	3	3	3
Mejora Ambiental	1	2	2^3	2^3	3	3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	3	2^3	2^3	2^3	3	2^3	3	3	3
Forestal	2	2	2^1	2^1	2^1	2^1	2^1	1	2^1	2	2	2^1	2^1	2^1	2^1	2^1	2^1	3	2^1	2^1	3	3
Agroganadera y Campiña	2	2	2^1	2^1	1	2^1	1	2^*	2^1	2	2	2^1	2^1	2^1	2^1	2^1	2^1	3	2^1	2^1	3	2^1
Pastos Montanos	1	2	2^1	2^1	3	3	1	3	3	3	2	2^1	2^1	3	2^1	3	3	3	2^1	3	3	3
Protección de Aguas Superficiales	1	2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	3	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	3	3	3	2^2	3	3	3
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS																						
De Riesgos naturales y cambio climático																						
Vulnerabilidad de acuíferos			2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	3	2^2	2^2	2^2	2^2	3	2^2
Riesgos geológicos			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2
Áreas Inundables			2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	2^2	3	3	2^2
Asociados al cambio climático			$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	$2^{2,3}$	3	$2^{2,3}$
Infraestructura Verde																						
Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai	1	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	2^3	3	2^3
Corredores Ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2

Artículo 4. *Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.*

1. Establecer una Infraestructura Verde compuesta por los siguientes elementos:

a) Los espacios protegidos por sus valores ambientales.
b) La red de corredores ecológicos a la que hace referencia este documento.
c) Los cauces y sus zonas categorizadas como de protección de aguas superficiales, los humedales RAMSAR y todas las masas de agua inventariadas por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.
d) Otros espacios multifuncionales, a los que hace referencia este documento.

2. La Infraestructura Verde tendrá un carácter inclusivo, flexible y estratégico, que garantice la conectividad ecológica del territorio, frene la pérdida de biodiversidad y mitigue los efectos de la fragmentación territorial producida por los asentamientos humanos y las infraestructuras grises (carreteras, ferrocarriles y otras infraestructuras lineales), con el fin de reforzar los servicios que nos ofrece la naturaleza.
3. Para ello deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

a) En caso de solaparse en un mismo lugar distintas figuras de espacios protegidos, las normas reguladoras de los mismos así como los mecanismos de planificación deberán de ser coordinados para unificarse en un único documento que integre la planificación del espacio, al objeto de que los diferentes regímenes aplicables en función de cada categoría conformen un todo coherente.
b) Preservar la vocación de los espacios protegidos por sus valores ambientales, analizando su evolución, estableciendo indicadores y midiendo los impactos de cualquier plan, programa o proyecto que incida en ellos.
c) Identificar aquellos lugares en los que una infraestructura «gris» comprometa la continuidad ecológica de la infraestructura verde a nivel de la CAPV. En los lugares de concurrencia de la infraestructura verde con la infraestructura «gris», prevalecerá la primera en aras a la realización de las tareas necesarias de restauración ecológica.
d) Supeditar al cumplimiento de la función principal de la conectividad ecológica cualquier uso o actividad que se desarrolle en la infraestructura verde a nivel de la CAPV, realizándose esta regulación mediante la forma de condicionante superpuesto.

4. Fomentar que, en el desarrollo de infraestructuras, se prioricen las soluciones basadas en la naturaleza, y en cualquier caso las compatibles con la continuidad ecológica frente a soluciones técnicas de elevado impacto, mediante soluciones como ecoductos, túneles y obras de bioingeniería.
5. La valoración de los servicios de los ecosistemas contendrá información sobre el alcance y estado de los mismos, de los servicios que estos prestan y de su valor. Se medirá la preservación de los ecosistemas en relación al mantenimiento o incremento de los servicios que proporcionan.
6. En el caso de los Planes Territoriales Parciales:

a) Delimitar la infraestructura verde correspondiente a la escala de la CAPV y del Área Funcional y establecer para el planeamiento urbanístico los requisitos para su continuidad hasta el nivel local. Se considerarán los anillos verdes en torno a los perímetros de crecimiento urbano como parte de la infraestructura verde de su escala.
b) Establecer los criterios, medidas y acciones para conseguir una efectiva continuidad ecológica: la recuperación de la vegetación y de los ecosistemas, el restablecimiento de los elementos que permeabilizan la matriz agrícola y constituyen conectores ecológicos, así como el mantenimiento de los usos agrarios tradicionales.
c) Identificar los puntos de interacción de la infraestructura verde con las infraestructuras grises y establecer medidas para la gestión de esas interacciones.
d) Incluir indicadores que tengan en cuenta la evaluación de servicios de los ecosistemas.
e) Las propuestas de escala territorial se complementarán en el PTP con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por parte de la administración supramunicipal interviniente. En este sentido, las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas.

7. En el caso del planeamiento urbanístico:

a) Incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV.

b) Considerar como parte de ésta (infraestructura verde) a nivel local los espacios calificados como sistemas generales, y opcionalmente los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes, sobre los cuales serán de aplicación los siguientes principios:

1) La continuidad de los diferentes espacios de zonas verdes.

2) La preservación del valor ecológico y refuerzo de servicios de ecosistemas, dotando de elementos ecológicos que puedan mejorar la calidad de vida y acercar la naturaleza a las personas. En especial atención al Cambio Climático, se promoverá la permeabilización de los espacios libres de la ciudad construida.

c) Delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, corredores ecológicos y de otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio estableciendo una regulación adecuada.

Artículo 5. *Directrices en materia de Áreas Funcionales.*

1. Se establecen las siguientes Áreas Funcionales para la ordenación del territorio:

a) Área Funcional de Encartaciones.
b) Área Funcional de Goierri.
c) Área Funcional de Bilbao Metropolitano.
d) Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
e) Área Funcional de Durangaldea.
f) Área Funcional de Bajo Deba.
g) Área Funcional de Busturialdea-Artibai.
h) Área Funcional de Arratia.
i) Área Funcional de Rioja Alavesa.
j) Área Funcional de Ayala.
k) Área Funcional de Alto Deba.
l) Área Funcional de Mungialdea.
m) Área Funcional de Tolosaldea.
n) Área Funcional de Álava Central.
o) Área Funcional de Urola Kosta.

2. Los municipios que componen cada una de las Áreas Funcionales se recogen en el Anexo III, Municipios que componen cada Área Funcional.

3. Los Planes Territoriales Parciales desarrollan las Directrices de Ordenación Territorial en cada una de las Áreas Funcionales y deben incluir las determinaciones y documentación establecidas en el artículo 12 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 6. *Directrices en materia de sistema urbano de escala territorial.*

El sistema urbano de escala territorial de la CAPV está compuesto por los siguientes tres elementos fundamentales:

a) El sistema polinuclear de capitales.

1) Área Funcional de Álava Central.
Cabecera: Vitoria-Gasteiz. Subcabecera: Salvatierra/Agurain.

2) Área Funcional de Bilbao Metropolitano.
Cabecera: Área urbana integrada de Bilbao.

3) Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
Cabecera: Área urbana integrada de Donostia / San Sebastián. Subcabecera: Irun.

b) La red de cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales.

1) Área Funcional de Bajo Deba.
Cabecera: Eibar-Ermua.

2) Área Funcional de Alto Deba.
Cabecera: Arrasate/Mondragón. Subcabecera: Bergara.

3) Área Funcional de Urola Kosta.
Cabeceras: Zarautz y Azpeitia.

4) Área Funcional de Goierri.
Cabecera: Beasain-Ordizia-Lazkao. Subcabecera: Zumarraga-Urretxu.

5) Área Funcional de Tolosaldea.
Cabecera: Tolosa. Subcabecera: Villabona.

6) Área Funcional de Encartaciones.
Cabeceras: Balmaseda y Zalla.

7) Área Funcional de Ayala.
Cabecera: Laudio/Llodio. Subcabeceras: Amurrio y Orduña.

8) Área Funcional de Arratia.
Cabecera: Igorre.

9) Área Funcional de Durangaldea.
Cabecera: Durango.

10) Área Funcional de Busturialdea-Artibai.
Cabecera: Gernika-Lumo.
Subcabeceras: Markina-Xemein y Bermeo.

11) Área Funcional de Mungialdea.
Cabecera: Mungia.

12) Área Funcional de Rioja Alavesa.
Cabecera: Laguardia.
Subcabeceras: Labastida y Oyon-Oion.

c) Los Ejes de transformación.

1) Área Funcional de Bajo Deba. El Eje de transformación del Bajo Deba.
2) Área Funcional de Alto Deba. El Eje de transformación del Alto Deba.
3) Área Funcional de Urola Kosta. El Eje de transformación del Urola.
4) Área Funcional de Goierri. La conexión entre los ejes de transformación del Urola y del Oria.
5) Área Funcional de Tolosaldea. El Eje de transformación del Oria.
6) Área Funcional de Encartaciones. El Eje de transformación del Kadagua.
7) Área Funcional de Ayala. El Eje de transformación del Alto Nervión.
8) Área Funcional de Arratia. El Eje de transformación del Arratia.
9) Área Funcional de Durangaldea. El Eje de transformación del Ibaizabal.
10) Área Funcional de Busturialdea-Artibai.
11) Área Funcional de Mungialdea. El Eje de transformación de Mungia-Derio.
12) Área Funcional de Álava Central. El Eje de transformación de la Llanada Alavesa.
13) Área Funcional de Rioja Alavesa.

Artículo 7. *Directrices en materia de sistema polinuclear de capitales.*

1. Orientar la dotación equipamental de cada capital en un contexto de equilibrio, integración y complementariedad entre las tres capitales propio de los sistemas policéntricos, compatibilizando la centralidad con el mantenimiento de la identidad de los territorios de su entorno.

2. Articular la conexión entre las áreas metropolitanas de las capitales y el resto del territorio mediante sistemas de transporte colectivo en los que se garantice la intermodalidad.

3. Orientar los procesos de desarrollo y renovación urbana a la resolución de los déficits existentes en materia de espacios libres y de otras dotaciones.

4. Mejorar la accesibilidad a los grandes equipamientos y espacios libres existentes en cada capital, desde el ámbito funcional al que dan servicio.

5. Impulsar la transformación en vías urbanas de aquellos tramos que anteriormente formaban parte de la red de carreteras, pero que hoy en día han visto reducida su capacidad debido a la entrada en funcionamiento de nuevos ejes viarios.

6. Priorizar la densificación de los tejidos urbanos de las capitales así como la regeneración de los ámbitos industriales abandonados o que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos.

7. Los Planes Territoriales Parciales correspondientes a cada una de las tres capitales considerarán las Directrices específicas contenidas para cada una de ellas en el punto IV «Directrices específicas para cada una de las capitales» del apartado 6.1.1 de la Memoria.

Artículo 8. *Directrices en materia de red de cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales.*

1. Orientar la dotación equipamental de cada cabecera o subcabecera en aras a potenciar su papel en el conjunto del Área Funcional evitando el traslado de la población a las capitales y mejorando la accesibilidad a los mismos.

2. Articular la conexión de la cabecera y subcabecera en su caso, con las capitales u otras cabeceras limítrofes mediante sistemas de transporte colectivo, promoviendo la mejor accesibilidad a los núcleos menores de su entorno.

3. Orientar los procesos de desarrollo y renovación urbana a la resolución de los déficits existentes en materia de espacios libres y de otras dotaciones.

4. Impulsar la transformación en vías urbanas de aquellos tramos que anteriormente formaban parte de la red de carreteras, pero que hoy en día han perdido su funcionalidad viaria debido a la entrada en funcionamiento de carreteras variantes.

5. Priorizar la densificación de los tejidos urbanos así como la regeneración de los ámbitos industriales abandonados o que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos.

Artículo 9. *Directrices en materia de ejes de transformación.*

1. Los Planes Territoriales Parciales desarrollarán las siguientes determinaciones en relación con los ejes de transformación:

a) Incluir los criterios de ordenación y las acciones necesarias para configurar los Ejes de Transformación como complemento a la definición del sistema urbano de las cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales.

b) Configurar como corredores ecológicos los cursos fluviales y los espacios ribereños que se integran en los Ejes de Transformación.

c) Recoger en los Ejes de Transformación los elementos lineales de soporte para los sistemas de transporte colectivo, las áreas de renovación urbana y los espacios libres que deben mantenerse sin usos urbanísticos.

d) Evitar los continuos urbanizados incorporando bolsas de suelos libres de urbanización, estableciendo un equilibrio entre los elementos territoriales naturales y urbanos.

e) Rediseñar los tramos de carreteras que han perdido su funcionalidad debido a la construcción de variantes o nuevas vías alternativas; transformando dichos tramos en ecobulevares que sirvan de soporte viario a los ámbitos urbanos de los Ejes de Transformación.

f) Priorizar la renovación, la densificación y la articulación de los tejidos dispersos, fortaleciendo sus señas de identidad y la mejora de la imagen urbana de los núcleos tradicionales, frente a los nuevos crecimientos.

g) Incorporar plataformas reservadas para los sistemas de transporte colectivo y dotar a las estaciones el carácter de nodos de centralidad urbana, con diversidad de usos de viviendas, centros de trabajo y equipamientos, así como de aparcamientos que puedan contribuir a facilitar el intercambio y la conexión con los principales ejes peatonales y ciclistas.

h) Fomentar los principios de diseño urbano y arquitectónico bioclimático como elemento de sostenibilidad ambiental en los Ejes de Transformación.

2. Los Planes Territoriales Parciales que comprenden cada uno de los ejes de transformación considerarán las directrices contenidas para cada uno de ellos en el punto IV «Los ejes de transformación por áreas funcionales», del apartado 6.1.3 de la Memoria.

3. Las propuestas de escala territorial se complementarán en el PTP con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por parte de la administración supramunicipal interviniente. En este sentido las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas.

Artículo 10. *Directrices en materia de regeneración urbana.*

1. Los Planes Territoriales Parciales definirán los espacios que hayan ser objeto de regeneración con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización. En cualquier caso, serán los ayuntamientos los que, a través de sus planes, delimiten estas áreas.

2. El planeamiento territorial y urbanístico desarrollarán en materia de regeneración urbana las siguientes determinaciones:

a) Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

b) Promover la cohesión social, el desarrollo económico y el empleo así como fomentar medidas para la educación y la formación. Igualmente, habrá de impulsar la mejora de las condiciones de calidad de las viviendas, de las edificaciones en general y del entorno urbano, mediante la rehabilitación, la habitabilidad, la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética.

c) Potenciar actuaciones de regeneración que permitan la generación de nuevos espacios libres, en aquellas áreas que se encuentran congestionadas como consecuencia de una excesiva densidad edificatoria o que carezcan de las dotaciones necesarias.

d) Promover los usos transitorios como estrategia de regeneración del entorno urbano, poniendo el foco en la reutilización y uso colectivo de los espacios en transición a través de modelos colaborativos entre la ciudadanía y la administración.

e) Priorizar en la reordenación del viario las vías destinadas a transporte público; posibilitando especialmente el transporte mediante vehículos eléctricos y la distribución limpia de mercancías, y reservando espacios destinados a infraestructuras de recarga eléctrica de vehículos y a la instalación de aparcamientos y puestos de alquiler de bicicletas.

f) Promover actuaciones de permeabilización de la ciudad consolidada mediante la generación de espacios verdes en patios de manzana y viario.

g) Reducir los impactos negativos existentes en relación con la calidad ambiental del entorno urbano: contaminación atmosférica, acústica, de las aguas y del suelo.

h) Establecer acciones específicas para reducir el consumo energético, así como para aumentar la eficiencia y el uso de fuentes y sistemas energéticos no contaminantes.

i) Considerar la incorporación de criterios bioclimáticos en el planeamiento; estableciendo una regulación del régimen de uso y edificación que facilite la implantación y desarrollo de energías renovables y la mejora en la gestión de los residuos urbanos.

j) Impulsar la infraestructura verde urbana mediante la utilización de soluciones basadas en la naturaleza para mejorar los procesos naturales en el ámbito urbano como la mejora en el drenaje y calidad de las aguas, la mitigación de las inundaciones urbanas, la mejora de la calidad del aire y el aislamiento acústico. En este sentido se propone también incrementar las dotaciones de arbolado en el entorno de las infraestructuras para mejorar el aislamiento acústico así como un factor regulador del confort climático.

k) Integrar la gestión de los suelos contaminados y la mejora de la calidad del suelo en las fases previas de la planificación territorial y urbanística, considerando la misma como un factor básico para el impulso de la regeneración urbana.

l) Desarrollar directrices tipo ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones) a nivel de barrio, de municipio, de comarca y de Comunidad Autónoma. Estas directrices se aplicarán por parte de las administraciones (Gobierno Vasco, Diputaciones, Ayuntamientos) en las operaciones de regeneración urbana: renovación de calles, viales, redes de agua potable, saneamiento, iluminación nocturna, red semafórica, ferrocarril, tranvía, metro, transporte público, proyectos de ciudad inteligente, etc.

3. Las propuestas de escala territorial en regeneración urbana se complementarán en el Plan Territorial Parcial con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por la Administración supramunicipal interviniente. En este sentido, las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas.

Artículo 11. *Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano.*

1. Directrices para el planeamiento territorial parcial.

a) Proponer en los Planes Territoriales Parciales un perímetro de crecimiento urbano que podrá ser ajustado por los planes municipales y que tenga en cuenta las demandas residenciales y de actividades económicas del conjunto de los municipios.

b) Proponer el perímetro de crecimiento urbano adecuando las Áreas Preferentes de Nuevo Desarrollo Residencial o de Actividad Económica definidas en los Planes Territoriales Parciales vigentes.

c) Proponer el Perímetro de Crecimiento Urbano teniendo en cuenta la morfología de la mancha urbana actual, las características físicas y ecológicas de los terrenos del entorno y las perspectivas de crecimiento. En este sentido:

1) La definición del Perímetro de Crecimiento Urbano permitirá la integración urbana con asentamientos aislados existentes y orientará los procesos de crecimiento en correspondencia con los sistemas de transporte colectivo existentes o previstos.

2) En los municipios incluidos en los Ejes de Transformación, la delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano se orientará a la conformación y consolidación de dichos ejes, preservando los vacíos territoriales entre núcleos y potenciando las conexiones ecológicas transversales.

3) En el entorno periurbano exterior al Perímetro de Crecimiento Urbano no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del PTP. En el supuesto de existir ámbitos de suelo urbanizable, en la revisión del planeamiento urbanístico se dilucidará su calificación rural o justificadamente el mantenimiento de su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.

d) Excluir del Perímetro de Crecimiento Urbano los terrenos en los que queda prohibida su transformación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz de Medio Físico de estas Directrices de Ordenación Territorial.

e) Establecer el Perímetro de Crecimiento Urbano en torno al tejido urbano.

2. Directrices para el planeamiento urbanístico.

a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevos desarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, densificando las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos.

b) Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte, siendo las zonas accesibles a pie desde las estaciones de metro, cercanías y tranvías interurbanos los ámbitos preferentes para la localización de dotaciones y equipamientos con alta demanda.

c) Revisar de acuerdo con la definición del Perímetro de Crecimiento Urbano la inclusión como suelo no urbanizable agroganadero de alto valor estratégico, los suelos urbanizables que han quedado obsoletos como consecuencia de las dinámicas urbanas residenciales o de actividades económicas.

Artículo 12. *Directrices en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales.*

1. Sobre las áreas industriales tradicionales promover estrategias de renovación, rehabilitación, reforma y puesta en valor de acuerdo con las siguientes directrices:

a) Priorizar el aprovechamiento del suelo de actividades económicas infrautilizado ante la ocupación de nuevos suelos:

1) Tener en cuenta el suelo de actividades económicas infrautilizado en aras a reducir la colonización de nuevos territorios rurales.
2) Diseñar herramientas administrativas y fiscales para la colaboración entre los propietarios industriales y los ayuntamientos para el mantenimiento y conservación de la urbanización de los suelos tradicionalmente industriales.

b) Evitar la segmentación de la ciudad en usos y la paulatina expulsión a polígonos exteriores de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
c) Promover suelos de actividades económicas en los que se posibilite la ejecución de edificaciones de varias plantas, siempre de forma acorde con los valores y características naturales, ambientales, topográficas y paisajísticas que presente el entorno, así como con el carácter de las actividades a desarrollar.

2. Sobre los suelos vinculados a altas tecnologías o con potencial innovador tener en cuenta las siguientes directrices:

a) Vincular los nuevos espacios de parques tecnológicos a ámbitos ubicados en el interior o en colindancia con las ciudades, en los que las nuevas propuestas surjan de operaciones de renovación urbana.
b) Promover nuevos espacios de la innovación en cascos históricos, núcleos costeros, zonas de antigua industrialización, áreas urbanas de arquitectura singular, etc.
c) Considerar las áreas vinculadas a los grandes nodos de conectividad exterior, como los aeropuertos y las estaciones de alta velocidad, como espacios críticos por su potencial para acoger actividades innovadoras.
d) Promover la creación de parques científicos vinculados a los campus universitarios del País Vasco que integren lo educativo con lo empresarial y estén configurados como espacios multifuncionales cuidados desde el punto de vista de la imagen, la calidad de la arquitectura, los espacios públicos y las zonas verdes, y al mismo tiempo, dotados de buenas condiciones de accesibilidad, sistemas de transporte colectivo y una potente infraestructura de telecomunicaciones.
e) Reforzar la apuesta por establecer en el País Vasco un centro nodal de la internet global, con un modelo que contribuya a desarrollar la industria y los servicios de telecomunicaciones globales.

3. Sobre otros elementos vinculados a los nuevos suelos de actividades económicas tener en cuenta las siguientes directrices:

a) Localizar en emplazamientos singulares o diferenciados en los que confluyan diversos componentes de excelencia del territorio.
b) Buscar la integración en el paisaje urbano y natural de su entorno, revalorizándolo y contribuyendo a su mejora.
c) Disponer de una elevada conectividad mediante transporte colectivo que los enlacen de forma rápida y eficaz con los principales centros urbanos y con las infraestructuras de conexión exterior.
d) Incorporar sistemas de movilidad sostenible y contar con una infraestructura digital adecuada, su diseño orientado a la excelencia ambiental, y con incidencia en la calidad de los espacios públicos.

4. Sobre los equipamientos comerciales tener en cuenta las siguientes directrices:

a) Promover la vida urbana de nuestras poblaciones priorizando el comercio urbano en relación con el comercio de periferia.

b) Limitar la superficie máxima de grandes equipamientos comerciales de acuerdo a razones imperiosas basadas en el interés general como la ordenación del territorio y el urbanismo.

5. El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales incluirá las siguientes directrices:

a) Establecer las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

b) Mantener la categorización municipal en municipios de interés preferente, de crecimiento moderado, y de bajo desarrollo, como elemento definitorio de la política territorial a llevarse al respecto en los planes municipales.

c) Admitir la recalificación de suelos calificados en la actualidad como industriales o de actividades económicas a nuevas calificaciones de residenciales o similares cuando se justifique previamente la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico de una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas.

6. Establecer que los Planes Territoriales Parciales serán los responsables últimos del dimensionamiento de los grandes paquetes de suelo para actividades económicas.

7. Con independencia de las referencias generales establecidas en estas Directrices de Ordenación Territorial y de las que señale el Plan Territorial Sectorial para la Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas de la CAPV, cada municipio podrá prever un máximo de 3 hectáreas de suelo cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural.

Artículo 13. *Directrices en materia de cuantificación residencial.*

1. Directrices generales:

a) Establecer la capacidad residencial del municipio a partir de una suma de componentes de las necesidades de vivienda existentes, aplicando al resultado un coeficiente de esponjamiento o mayoración.

Se entenderá como capacidad residencial del municipio el incremento de viviendas que posibilita el planeamiento urbanístico en los ámbitos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

b) Definir las necesidades de vivienda a las que debe dar servicio el planeamiento en virtud de la evolución demográfica, la variación de tasa familiar o la segunda residencia. A las necesidades se le aplicará una mayoración o esponjamiento.

c) Incorporar a la cuantificación residencial la vivienda deshabitada existente en el municipio como factor fundamental de la capacidad residencial a prever por el planeamiento.

Se entenderá como cuantificación residencial el proceso de cálculo que, mediante los criterios recogidos en el Anexo IV Cuantificación Residencial, permite establecer las necesidades de vivienda y la capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento.

d) Otorgar un tratamiento diferenciado a los incrementos residenciales que se producen en la ciudad consolidada, con respecto a los que se generan mediante la ocupación de nuevos suelos:

– Se aceptarán incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano.

– No se aceptarán las propuestas por encima de la cifra de cuantificación residencial cuando se generen en el suelo urbanizable que se encuentre en situación de rural, por lo que la aplicación de los criterios de cuantificación podrá implicar la desclasificación total o parcial del referido suelo cuando se produzca la consiguiente revisión del planeamiento urbanístico.

2. Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico:

a) Procedimiento para la cuantificación residencial.

1) El procedimiento para establecer la cuantificación residencial del planeamiento se recoge en forma de Anexo IV «Cuantificación Residencial» de las presentes Normas de Aplicación.

2) La metodología descrita en dicho Anexo IV resultará de aplicación en la revisión o modificación tanto de los Planes Territoriales Parciales como de los planeamientos urbanísticos, teniendo los valores concretos resultantes recogidos en el citado anexo un carácter ilustrativo.

3) En el caso del planeamiento urbanístico, el cálculo de la cuantificación residencial se realizará sobre la estadística oficial de los últimos datos existentes anteriores a la fecha del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan.

b) Necesidades residenciales, cuya cuantificación resulta de la suma de las siguientes magnitudes:

1) Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente o por variación del tamaño medio familiar.

2) Demanda de vivienda secundaria.

3) Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas ocupadas.

4) Correcciones del modelo territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial.

c) Factor de esponjamiento.

1) El factor de esponjamiento es el índice que convierte la cifra de necesidades en la capacidad residencial máxima del suelo calificado en el planeamiento, a fin de garantizar la eventual satisfacción de tales necesidades.

2) El factor de esponjamiento variará entre un 2,2 y un 3,0 y se aplicará según los cinco niveles en los que se clasifican los municipios según la Tabla 4 del Anexo IV Cuantificación Residencial.

d) Reducción de la capacidad residencial por recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes:

1) El valor de vivienda deshabitada que debe considerarse a los efectos de la cuantificación residencial será como mínimo de un 2% del número total de viviendas del parque residencial existente.

2) Se recomienda a los PTP la incorporación a la cuantificación residencial del 10% del número total de viviendas deshabitadas existente una vez detraído el porcentaje técnico de este tipo de viviendas definido en el Anexo IV.

e) La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico:

1) La capacidad residencial del suelo urbano y urbanizable prevista en el planeamiento general municipal no superará el valor máximo que surge del cálculo de las necesidades residenciales, una vez aplicado un factor de esponjamiento a las mismas.

2) Dicha capacidad residencial deberá cumplir además dos condiciones:

a. No podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.

b. Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.

3) No computarán como incremento de la capacidad residencial:

a. El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.

b. La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.

c. Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.

d. El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.

e. Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

4) Facultativamente, el planeamiento urbanístico se podrá incorporar en la cuantificación residencial la capacidad de los núcleos rurales.

5) La conversión del número de viviendas en edificabilidad se realizará según se establece en el Anexo IV de estas Normas de Aplicación.

6) En los procesos de revisión del planeamiento urbanístico en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de estas directrices:

a. Se admitirá una capacidad superior que resulte de operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano.

b. Se podrá respetar, en lo relativo al suelo urbanizable, lo ya aprobado por el planeamiento vigente, siempre que se justifique a la vista de las actuaciones promovidas para el desarrollo urbanístico o de ejecución del planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.

c. En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a estos criterios implicará una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio. Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

7) No se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a la resultante de los criterios de cuantificación y no se superara el tope permitido. La entidad de las modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial prevista en el mismo estará sujeta a las limitaciones establecidas por la legislación urbanística en relación con las alteraciones del planeamiento (condiciones para la revisión total, parcial o modificación puntual de la ordenación urbanística estructural).

8) Municipios polinucleares o de estructura concejil.

a. En los municipios polinucleares o de estructura concejil la cifra de cuantificación residencial que surge de los criterios generales se aplicará sobre el núcleo principal y los núcleos en los que se plantean desarrollos residenciales (sectores de suelo urbanizable).

b. En el resto de los núcleos de los municipios de estructura concejil se posibilitará un incremento de viviendas no superior al de las viviendas existentes.

c. Facultativamente se podrá incorporar la capacidad residencial de todos los concejos al cálculo general de la cuantificación.

d. En los núcleos rurales se estará a lo dispuesto por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

f) La cuantificación residencial en los Planes Territoriales Parciales.

1) Los Planes Territoriales Parciales deberán cuantificar la oferta de suelo residencial correspondiente a cada uno de los municipios incluidos en el ámbito del Área Funcional y en concreto el componente de modelo territorial.

2) Los Planes Territoriales Parciales podrán adecuar los coeficientes utilizados a las características específicas del Área Funcional. Igualmente, reglamentariamente el Gobierno Vasco podrá adecuar los coeficientes utilizados para el marco general de la Comunidad Autónoma.

3) El Plan Territorial Sectorial de Vivienda tendrá en cuenta las directrices sobre cuantificación residencial distinguiendo por municipios el régimen de protección de las viviendas previstas por el planeamiento urbanístico.

Artículo 14. *Directrices en materia de compatibilización de planeamientos.*

1. Contemplar en los Planes Territoriales Parciales:

a) La definición de las áreas de carácter estratégico supramunicipales en las que se redactará un Plan de Compatibilización para el desarrollo de políticas de suelo residencial o

industrial, o bien un Plan Especial en supuestos de coordinación equipamental, de infraestructuras o de suelo no urbanizable.

b) La identificación de los ámbitos de interrelación con otros Planes Territoriales Parciales.

c) Las infraestructuras lineales supramunicipales.

d) Los criterios específicos que han de adoptarse en el planeamiento de los municipios implicados para alcanzar una integración eficaz de sus estrategias urbanísticas.

2. Establecer como mecanismo alternativo de compatibilización la redacción de un Plan de Compatibilización que recoja las específicas determinaciones que habrán de contenerse en el planeamiento general de cada uno de los municipios afectados para garantizar la compatibilización que se pretende.

3. Las propuestas de escala territorial en materia de compatibilización de planeamientos se complementarán en el Plan Territorial Parcial con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por parte de la Administración supramunicipal interviniente. En este sentido, las administraciones se coordinarán para propiciar y financiar las referidas propuestas.

4. Definir los elementos a compatibilizar en cada uno de los municipios afectados:

a) Caracterización del marco de referencia:

1) Motivos que justifican la compatibilización sobre la base de las funciones supramunicipales a desempeñar.

2) Objetivos globales y específicos que se persiguen con la estrategia de compatibilización.

3) Magnitudes básicas que afectan a la propuesta de usos y actividades urbanas, así como establecimiento detallado de los programas urbanos a desarrollar.

b) Los Planes Territoriales Parciales establecerán el contenido y los criterios a aplicar para la compatibilización de planeamientos en su ámbito de actuación. Se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos:

1) Delimitación del área de compatibilización.

2) Establecimiento de criterios en cuanto a usos del suelo, edificabilidad y diseño urbano para la ordenación del Suelo Urbano o Urbanizable, y en su caso para la ordenación del suelo No Urbanizable.

3) Caracterización pormenorizada y ubicación de las dotaciones, y en particular, del sistema de espacios libres y zonas verdes, o el esquema infraestructural.

4) Referencias para la redacción del planeamiento general de los municipios.

5. Señalar como espacios para la compatibilización de planeamientos las áreas del entorno de la Ría de Bilbao y de la Bahía de Pasaia. El Plan Territorial Parcial correspondiente definirá el Área de compatibilización

Artículo 15. *Directrices en materia de agua.*

1. Proteger las condiciones de ribera y cauce para la consecución de objetivos medioambientales de las masas de agua y de las zonas protegidas, así como promover la restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales, estuarios y humedales, en las operaciones de regeneración y renovación urbana.

2. Adoptar políticas basadas en la combinación de medidas estructurales en zonas urbanas consolidadas sometidas a riesgo, y medidas no estructurales, con la regulación y limitación de los usos del suelo en zonas inundables, teniendo en cuenta dos premisas: la peligrosidad del evento o inundabilidad, y la condición básica de suelo sobre el que se pretende actuar, rural o urbanizado.

3. Contemplar en las previsiones urbanísticas la existencia de:

a) recurso suficiente para una adecuada satisfacción de las demandas de agua y, a la vez, la compatibilidad con los regímenes de caudales ecológicos en los puntos de toma.

b) una infraestructura de saneamiento y depuración suficiente y adecuada para el cumplimiento de los objetivos medioambientales de la masa de agua relacionada.

4. Desarrollar la dimensión territorial de la protección de las aguas subterráneas, basada fundamentalmente en la aplicación de políticas preventivas.

5. Contribuir en el plano preventivo desde la ordenación territorial a la consecución de los objetivos en materia de aguas en el caso de presiones relacionadas con el sector agrario o extractivo, y en particular en el ámbito de las zonas protegidas, incluyendo las captaciones de abastecimiento de poblaciones del registro de zonas protegidas.

6. Incorporar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento previstas en la planificación hidrológica.

7. Recoger al menos las siguientes zonas recogidas en el Registro de Zonas Protegidas:

a) Las captaciones de abastecimiento urbano y sus cuencas de escorrentía directa.

b) En el caso de los embalses también se tendrá en cuenta la cuenca de los eventuales tributarios trasvasados al embalse.

c) Las reservas hidrológicas.

d) Los tramos fluviales de interés medioambiental o natural.

8. El Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos, así como el planeamiento urbanístico deberán, además:

a) Establecer en el planeamiento general en las márgenes de los ríos, arroyos, lagos, lagunas y embalses en suelo no urbanizable la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales, en la que se aplicarán los criterios establecidos en el artículo relativo a medio físico de estas Directrices.

b) Evitar la ocupación de la zona inundable en las márgenes rurales con nuevos desarrollos urbanísticos y, si esto no fuera posible, se situarán a partir de la línea que delimita la avenida de 100 años de periodo de retorno.

c) Considerar el río en las márgenes en suelo urbano como un elemento de la máxima importancia en la configuración del paisaje urbano y de la integración del medio natural en el interior de las ciudades, e introducir unos retiros edificatorios generosos en función del tamaño del río.

d) Considerar que en las márgenes en ámbitos de suelo urbanizable la mayor disponibilidad de suelo libre colindante con el cauce, permite una ordenación espacial más amplia, por lo que procede plantear unos retiros de la edificación y de la urbanización que favorezca la introducción de zonas verdes y la preservación de la vegetación de ribera existente.

e) En las operaciones de regeneración y reconversión urbana, recuperar espacios en los ríos que actualmente cuentan con coberturas y encauzamientos duros.

f) Compatibilizar en el planeamiento urbanístico la resolución de la problemática hidráulica de prevención de inundaciones con la conservación de los puentes o elementos de interés cultural.

g) Respetar la prohibición de alterar cursos de agua con cuenca afluente superior a 1 Km² en la vertiente cantábrica y a 2 Km² en la vertiente mediterránea. Excepcionalmente permitir hasta 2 Km² y 3 Km² respectivamente cuando se trate de infraestructuras o actuaciones urbanísticas definidas en el Plan Territorial Parcial.

h) Promover la permeabilización de patios de manzana, plazas y aceras para mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

Artículo 16. *Directrices en materia de energía.*

1. El planeamiento territorial parcial deberá:

a) Establecer un esquema general de usos que minimice los desplazamientos por movilidad obligatoria.

b) Incluir las reservas del suelo que resulten precisas para la implantación de las infraestructuras necesarias para el aprovechamiento de los recursos renovables, en número y capacidad suficiente para cumplir los objetivos establecidos en materia de energía.

c) Tener en cuenta la planificación de la Red de Transporte de Energía Eléctrica, realizando las reservas de suelo necesario para la ubicación de las instalaciones contempladas en ella.

d) Potenciar los ejes de desarrollo lineales que incentiven el uso de los servicios de transporte público y las estructuras urbanas eficaces y densificadas basadas en el policentrismo para reducir las necesidades de desplazamiento.

e) Promover el estudio de evaluación de sostenibilidad energética que analice su efecto sobre el consumo de energía, sobre el ahorro y la eficiencia energética, y el uso de energías renovables.

2. El planeamiento urbanístico promoverá:

a) Que los edificios, barrios y ciudades se doten de los mejores sistemas de autosuficiencia energética.

b) La mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y los espacios urbanizados ya existentes.

c) La utilización de criterios bioclimáticos en las fases de planificación, proyecto y ejecución de edificaciones y espacios públicos, en particular en lo referente a orientación, diseño y materiales, así como en el uso de sistemas pasivos y activos que minimicen el consumo energético.

d) La utilización de vegetación en edificios y espacios públicos como un elemento de aislamiento y como factor regulador del confort climático a lo largo de las diversas estaciones del año.

e) La utilización de dispositivos de alumbrado público energéticamente eficientes.

f) La implantación, en áreas de reforma y rehabilitación urbana y en ámbitos de nuevo desarrollo, de sistemas centralizados para la generación y distribución a través de redes de calor urbanas, a las edificaciones de energía térmica a través de fuentes de energías renovables.

3. Fomentar los sistemas de transporte de energías alternativas a los derivados del petróleo, como, por ejemplo, los que utilizan electricidad y gas natural.

4. Favorecer el autoabastecimiento energético mediante sistemas de aprovechamiento solar, eólico, biomasa, etc. de las edificaciones e instalaciones, priorizando las soluciones de obtención de energía de fuentes renovables. Así mismo favorecer la utilización de sistemas de autoconsumo energético en las edificaciones aisladas localizadas en suelo no urbanizable.

5. El Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables observará los siguientes criterios:

a) Tener en cuenta el aumento de la participación de las renovables en la generación eléctrica, la necesidad de ampliar las infraestructuras de producción y suministro y de facilitar la implantación de las que resulten necesarias para lograr el máximo aprovechamiento del potencial energético en renovables de la CAPV, compatible con la preservación del patrimonio natural, paisajístico y cultural.

b) Elaborar un inventario de recursos renovables.

c) Identificar las reservas del suelo que resulten precisos para la implantación de las infraestructuras necesarias para el aprovechamiento de los recursos renovables, en número y capacidad suficiente.

d) Establecer la compatibilidad de usos de las infraestructuras de generación y transporte energético con otros usos del territorio.

6. El PTS de Energía Eólica se deberá adaptar a los actuales requerimientos energéticos a partir de los objetivos sectoriales a cumplir con las energías renovables y en concreto con la energía eólica. Así mismo deberá:

a) Recoger las determinaciones que regulen la variable de carácter paisajístico en relación a la implantación de la energía eólica.

b) Incluir las condiciones visuales y ambientales para la implantación de las instalaciones contempladas en el PTS así como las exigibles a las de menos de 10 MW no incluidas en el PTS.

c) Considerar su incorporación en el PTS de energía renovables.

7. Aplicar prescripciones técnicas complementarias para las líneas de tendido eléctrico que discurran por terrenos incluidos en la Categoría de Ordenación de Especial Protección y, en concreto:

a) En zonas montañosas o de relieve accidentado, se evitará con carácter general la instalación de los soportes de las líneas aéreas que sobrepasen los cierres visuales del paisaje, desde cualquiera de sus posibles puntos visuales.

b) En general, el recorrido de las instalaciones seguirá las cotas topográficas del relieve y se adaptará a la geomorfología del terreno.

c) Preferentemente, seguirán un recorrido paralelo y a corta distancia de las vías de comunicación existentes, carreteras, ferrocarril, etc., evitando abrir nuevos trazados en el territorio.

d) Siempre que existan otras líneas cercanas, se priorizará el desdoblamiento de las existentes ante la construcción de una línea nueva.

e) El diseño de los soportes tendrá en cuenta la minimización del impacto paisajístico como un factor determinante, adaptándose al terreno y reduciendo la necesidad de explanaciones y movimientos de tierra.

f) Las líneas de tendido eléctrico que discurran por ámbitos incluidos en cualquiera de las figuras de protección de la naturaleza o por los corredores ecológicos tendrán que incorporar, además de la normativa vigente sobre seguridad, los dispositivos necesarios para la protección de las aves.

g) Justificar la necesidad de construir nuevas líneas de transporte de electricidad, analizando las alternativas de eliminación de líneas antiguas, y aprovechar corredores existentes (compactación de líneas), u otras líneas que supongan eliminar o limitar los impactos ambientales derivados.

h) Estudiar en los aprovechamientos hidroeléctricos el efecto acumulativo de las instalaciones con el fin de evitar que se produzcan efectos negativos sobre las características ecológicas y morfodinámicas, y sobre los usos del agua en los ríos evaluados.

Artículo 17. *Directrices en materia de economía circular: gestión de residuos.*

1. Tratar los residuos en las instalaciones adecuadas más próximas, lo que exigirá el establecimiento de una red suficiente de infraestructuras, optimizando el uso de las infraestructuras, equipamientos y servicios existentes.

2. Definir en el planeamiento territorial unos objetivos para el reciclado y la recogida selectiva de los residuos, definiendo las reservas necesarias para la gestión de los mismos, de forma que su distribución garantice un servicio óptimo y equilibrado para la totalidad de su ámbito funcional.

3. Considerar la problemática generada por el volumen de residuos producido por el sector industrial, por el de la construcción y en especial, por las obras de demolición, señalando en el planeamiento territorial las dotaciones necesarias destinadas a la identificación, recogida selectiva, recuperación y reutilización de los materiales utilizados, dando prioridad a la reutilización de infraestructuras existentes.

4. Fomentar, a través de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, la utilización de materiales durables y reciclables, así como de los de origen biológico, en cuyo diseño, producción y posterior reciclado se minimicen los impactos generados sobre el medio.

5. Promover y valorar en la contratación de proyectos y obras los aspectos medioambientales, el diseño y la utilización de materiales ecológicos, así como aspectos como su durabilidad, impacto y comportamiento medioambiental y facilidad de reciclado y reutilización.

6. La coordinación e integración de las políticas de gestión de residuos de cada uno de los Territorios Históricos, mancomunidades y entidades locales se garantizará desde el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos de la CAPV.

Artículo 18. *Directrices en materia de economía circular: el suelo como recurso.*

1. Impulsar el desarrollo de modelos de planificación territorial y urbana en los que se prioricen las actuaciones de renovación, reciclado, recuperación y reutilización de los espacios urbanos y de las infraestructuras ya existentes, tales como antiguos vertederos sellados, que deberán ser calificados como infraestructuras o equipamientos ambientales.

2. Planificar los usos del suelo teniendo en cuenta el factor «calidad del suelo» para asegurar la prevención de riesgos inaceptables para la salud humana y el funcionamiento de los ecosistemas, así como para evitar la dispersión de contaminantes a otros compartimentos ambientales y optimizar la utilización de los recursos.

3. Promover la realización de investigaciones que permitan conocer las necesidades de saneamiento en función al uso previsto en el momento en que cesan las actividades potencialmente contaminantes, y previamente a cualquier actuación de desarrollo urbanístico, para evitar, además, afecciones a la salud humana o a los ecosistemas.

4. Incluir las investigaciones y recuperaciones de los suelos contaminados en los procesos de regeneración urbana.

Artículo 19. *Directrices en materia de cuestiones transversales y modelo de ciudad.*

1. Tener en cuenta las cuestiones transversales que inciden en el territorio: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera e interrelación territorial.

2. Promover en atención a las cuestiones transversales, un modelo de ciudad denso, complejo en cuanto a la mezcla de usos, y cohesionado socialmente.

CAPÍTULO III

Directrices recomendatorias

Artículo 20. *Directrices en materia de hábitat rural.*

1. Preservar el suelo agrario existente frente a las influencias e intervenciones urbanísticas e infraestructurales.

2. Asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento básico del desarrollo socioeconómico en el medio rural a partir de modelos de producción acordes con las funciones ambientales y territoriales que desempeña la actividad agraria, potenciando la rentabilidad de las explotaciones agrarias como factor determinante para fijar población y promover el empleo rural.

3. Dotar al medio rural de equipamientos y comunicaciones adecuadas, unido a la mejora de la prestación de servicios públicos básicos como transporte, energía, agua, telecomunicaciones, seguridad ciudadana, entre otros.

4. Promover la utilización de la tecnología y el acceso a la banda ancha para mejorar la calidad de vida y de trabajo de las personas que residen en las zonas rurales, y disminuir la brecha existente entre medio rural y medio urbano.

5. Establecer, desde los instrumentos de ordenación territorial, criterios que vinculen al planeamiento al mantenimiento de los caseríos y evitar su pérdida, a partir del ejercicio de la actividad agraria y su gestión desde las diferentes administraciones.

6. Preservar los Núcleos Rurales favoreciendo la rehabilitación y el mejor aprovechamiento de la edificación existente en los pequeños núcleos, respetando el carácter de los asentamientos preexistentes en cuanto a morfología, volumetría y materiales se refiere, manteniendo la calidad del suelo y el paisaje de su entorno.

7. Incorporar la perspectiva de género en todos los ámbitos del sector agrario y hacer efectivas las medidas que se establecen en la Ley 8/2015, de 15 de octubre, del Estatuto de las Mujeres Agricultoras, para lograr el reconocimiento y sus derechos profesionales, sociales y fiscales para conseguir la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

8. Mejorar la red de transporte público y/o de servicios de transporte a demanda.

9. Visibilizar el reconocimiento social de las personas que habitan el medio rural por su labor de proveedores de alimentos y de custodia del territorio, otorgando una especial atención a las mujeres.

10. Tomar en consideración las propuestas del Programa de Desarrollo Rural de Euskadi para la creación y mejora de herramientas que favorezcan la incorporación al medio de jóvenes agricultores; incidiendo en la puesta en marcha de iniciativas públicas y privadas, tales como agroaldeas, centros de intermediación de tierras agrarias, bancos de tierra u otras que cumplan los mismos objetivos.

11. Mantener la sociedad rural, en cuanto a conservadora de nuestro patrimonio cultural, artístico, histórico, etnográfico, ritos y costumbres, cuyos valores y modos de vida forman parte de nuestra idiosincrasia.

12. Flexibilizar y homogeneizar los requisitos exigidos a la hora de construir instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad agraria y ganadera, facilitando el desarrollo de explotaciones agrarias profesionales.

Artículo 21. *Directrices en materia de paisaje.*

1. Adecuar las actuaciones sobre el territorio al mantenimiento de su morfología y, en concreto, a la topografía, manteniendo la vegetación y el arbolado climácicos teniendo en cuenta las siguientes medidas:

a) Evitar la construcción sobre elementos dominantes o en crestas de montañas, bordes de acantilados y zonas culminantes del terreno.

b) Evitar la alteración de la pendiente natural de los terrenos conservando laderas y resaltes del relieve, evitando la desaparición de muros, de alineaciones de arbolado y de caminos tradicionales, por ejemplo.

c) Adecuar las edificaciones, el parcelario, la red de caminos y las infraestructuras a la topografía del terreno, procurando preservar los hitos, elevaciones topográficas existentes y elementos paisajísticos singulares, y manteniendo su visibilidad de manera que los nuevos elementos no compitan con los existentes.

d) Mantener la vegetación y los bosques naturales potenciando la presencia del arbolado de dimensiones que refleje la calidad del territorio, e impulsando el cultivo de especies características de los bosques naturales.

e) Conservar los paisajes agrarios característicos de los espacios rurales como las campiñas, los viñedos, los cultivos de huertas y los bosquetes por su contribución a la variedad del paisaje, prestando especial atención a la mezcla de texturas y a la singular geometría que proporciona el mosaico de usos que hace singulares esos entornos territoriales.

f) Establecer, en caso de desaparición de la vegetación existente, las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la masa forestal de los terrenos y conservar el paisaje natural, la cubierta vegetal y potenciar las especies autóctonas, o en su caso las que se vienen explotando históricamente, ligadas a medios de producción y subsistencia tradicionales.

g) Recuperar la vegetación autóctona incidiendo en los espacios sin arbolado y en las explotaciones de las especies exóticas.

h) Evitar las grandes extensiones de plantaciones monoespecíficas combinándolas con zonas de regeneración del bosque autóctono respetando de forma efectiva los ejemplares autóctonos y las franjas de protección de arroyos.

2. Proteger el paisaje litoral y el entorno de las playas, así como el entorno portuario teniendo en cuenta las siguientes medidas:

a) Preservar los cabos y promontorios como espacios de disfrute escenográfico y como hitos de referencia del paisaje costero.

b) Proteger y mejorar el paisaje de las playas y otros elementos singulares como acantilados, ordenando los usos y actividades, y evitando elementos no propios de este entorno y de impacto negativo.

c) Integrar los puertos en la trama urbana, mediante un adecuado tratamiento de los bordes y de la transición puerto-ciudad, con una atención específica a los espacios libres de borde. Extender esta integración no sólo a lo visual, sino también a minimizar impactos negativos en los otros sentidos.

3. Fomentar la restauración y conservación de los paisajes fluviales, eliminando construcciones degradantes, preservando la vegetación de ribera, potenciando una red de caminos peatonales y ciclistas y recuperando sus elementos de comunicación (puentes, puertos fluviales o embarcaderos), de producción (molinos, ferrerías, astilleros de ribera), de habitación o de ocio.

4. Promover el patrimonio histórico cultural a través de propuestas abiertas que ayuden a conectar lugares de memoria a través de narrativas comunes.

5. Poner en valor los caminos culturales y crear una red de itinerarios, rutas y miradores, para fomentar el acceso de la población al paisaje, incluidos los recorridos costeros teniendo en cuenta las siguientes medidas:

a) Incluir en los itinerarios los bienes y puntos de interés patrimonial, así como las instalaciones e infraestructuras históricas, pudiendo establecerse itinerarios temáticos. Promover miradores en lugares con amplio potencial de vistas.

b) Integrar los recorridos costeros a través de su acondicionamiento y señalización para el uso peatonal y ciclista, como elementos básicos para la percepción del paisaje litoral.

c) Evitar, en la medida de lo posible, la obstaculización de vistas desde estos itinerarios y miradores.

6. Proteger los sistemas de asentamiento sostenibles y tradicionales, favoreciendo el crecimiento compacto de los núcleos consolidados y evitando dinámicas indeseables de urbanización a través, entre otras, de las siguientes medidas:

a) Priorizar la colmatación y optimización de las áreas ya urbanizadas frente a la ocupación de nuevos suelos, así como la implantación de actividades económicas en continuidad con la trama existente.

b) Proteger y mejorar el paisaje en los bordes o periferias urbanas.

c) Establecer criterios para la adecuada integración y armonización de los huertos urbanos.

7. Integrar los núcleos de población en el medio físico que los rodea, definiendo los bordes, los espacios libres y los accesos para ordenar una adecuada transición campo-ciudad teniendo en cuenta las siguientes medidas:

a) Vincular de forma más estrecha el desarrollo de los pequeños núcleos de población con la preservación de su imagen tradicional y con la conservación de los paisajes del entorno en ausencia de explotaciones agrarias.

b) Definir las condiciones edificatorias que desde el punto de vista volumétrico, tipológico y de densidades resulten integradas en las características morfológicas de cada núcleo y regular los modos de implantación de las edificaciones, adecuándose al carácter aislado, alineado o entre medianeras característico de cada caso.

c) Definir las características de los bordes exteriores y de su silueta al objeto de preservar la imagen tradicional de los núcleos, integrando, además, los elementos ya existentes, especialmente los dignos de ser conservados y que justifican la delimitación como núcleo rural. Además, definir de manera adecuada los puntos de conexión a las infraestructuras de comunicación supramunicipales. Tener especial consideración la integración paisajística de los pabellones agrícolas en relación a los núcleos de población y a la estructura territorial en que se asientan.

d) Diseñar unos accesos a los núcleos urbanos que faciliten la transición entre los espacios abiertos del medio natural o rural y los paisajes urbanos, así como consolidar o recuperar las redes de caminos de conexión entre núcleos.

8. Mejorar la imagen de los polígonos industriales consolidados y definir ámbitos para el desarrollo de programas de renovación urbana teniendo en cuenta las siguientes medidas:

a) Promover la mejora de la imagen de los polígonos industriales consolidados que contemple la mejora de integración de cauces fluviales, el mantenimiento y conservación del espacio público y del ajardinamiento y el cuidado de imagen y estado de conservación de la edificación, así como evitar los riesgos de degradación alrededor de empresas quebradas.

b) Favorecer, en los nuevos ámbitos de actividades económicas, la integración paisajística teniendo en cuenta la adecuación a la topografía y criterios de diseño de la edificación con estrategias de mimetización con atención a los materiales, cromatismos, cierres, etc.

9. Mantener el carácter de los paisajes urbanos característicos e históricos, sin perder las referencias materiales que constituyen sus nodos, hitos, sendas o bordes, ni los elementos singulares de patrimonio construido a través de medidas como las siguientes:

a) Establecer unas condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, constructivo, funcional y tipológico resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo, zona de la ciudad, o paisaje histórico urbano.

b) Definir la regulación necesaria de los espacios públicos, y muy especialmente del viario, al objeto de cuidar las perspectivas paisajísticas del espacio urbano, considerándolo un factor fundamental en la dimensión de las aceras, el ajardinamiento y los tipos de sección de vial y su relación con la edificación que conforma sus fachadas.

c) Incluir los elementos valiosos del entorno (laderas y montañas, zonas marinas, etc.) en la escena urbana y posibilitar que estas puedan ser visualizadas desde los espacios construidos, con objeto de no perder la referencia de la influencia que dichos elementos han tenido en el modelado histórico de nuestras ciudades.

10. Los Planes Territoriales Parciales debieran contener las determinaciones del paisaje correspondientes a su Área Funcional y entorno de influencia que se deriven de los pertinentes instrumentos de gestión, protección y ordenación del paisaje, como los Catálogos del paisaje.

11. Garantizar el cumplimiento de unos requisitos básicos de todas las infraestructuras, las obras y las actividades que se realicen y puedan tener una incidencia en el paisaje a través de los pertinentes instrumentos de evaluación ambiental o de los estudios de integración paisajística.

12. Garantizar igualmente la participación ciudadana en todo proceso promovido por las Administraciones públicas de la CAPV en materia de paisaje en el ámbito de la ordenación del territorio.

Artículo 22. *Directrices en materia de patrimonio cultural.*

1. Los Planes Territoriales Parciales debieran incluir el patrimonio cultural vasco en su conjunto, estructurándolo en función de sus diferentes tipologías: patrimonio cultural material (inmueble y mueble) y patrimonio cultural inmaterial.

2. El planeamiento urbanístico debiera tener en cuenta los siguientes criterios:

a) Reflejar la relación entre el bien y su entorno territorial, tanto en la protección del bien cultural como en la ordenación y programación de usos en el espacio que rodea a éste.

b) Incorporar el bien en un ámbito urbanístico que permita la equidistribución de cargas y beneficios.

c) Mantener el bien en su ubicación original salvo razones de fuerza mayor e interés social.

d) Proteger integralmente el bien cultural.

3. Tanto el planeamiento territorial como el municipal debieran tener en consideración el tratamiento armonizado de la toponimia.

4. El Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural debiera contener, entre otras, las siguientes determinaciones.

a) Establecer para cada Área Funcional un orden prioritario de restauración de monumentos individuales, partiendo del orden selectivo establecido legalmente.

b) Definir los criterios y orientaciones a tener en cuenta por el planeamiento, y de forma particular por los Planes Especiales con respecto a los conjuntos monumentales o paisajes culturales.

c) Definir los siguientes criterios y orientaciones para el Patrimonio Arquitectónico:

1) Considerar los niveles de protección que se establecen para los bienes culturales arquitectónicos en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

2) Clasificar el patrimonio cultural incluido en la delimitación de los Conjuntos Monumentales de acuerdo con las siguientes categorías:

a. Elementos de protección especial: Bienes Culturales Calificados o susceptibles de ser declarados como tales por sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales.

b. Elementos de protección media: inmuebles declarados Bienes Inventariados o con valores que les hacen susceptibles de ser asimilados a dicha categoría.

c. Elementos de protección básica: sin poseer valores relevantes presentan un interés patrimonial desde el punto de vista tipológico o ambiental.
d. Elementos sustituibles: por su falta de valor pueden ser sustituidos siempre que la nueva edificación se integre y armonice con el conjunto preexistente.
e. Elementos discordantes: los que no se adecuan a su entorno.
f. Espacios Urbanos: espacios no construidos, de uso público o no, que formen parte de la estructura urbana de un Casco Histórico.

d) Definir igualmente los siguientes criterios y orientaciones para el Patrimonio Arqueológico:

1) Otorgar a los bienes culturales arqueológicos los niveles de protección establecidos en la citada Ley.
2) Articular la protección del Patrimonio Arqueológico sobre la base de los siguientes grupos de zonas arqueológicas:

a. Santuarios prehistóricos en cueva: cavidades rocosas que albergan en su interior representaciones pintadas y grabadas de figuras de animales y de signos diversos que se desarrollan a lo largo de la etapa prehistórica y que habitualmente reciben la denominación de «Arte rupestre».
b. Villas: núcleos de población que en la Edad Media recibieron la categoría de «Villas».
c. Otros yacimientos y elementos de interés: lugares o elementos de habitación o de carácter civil, defensivo o militar, religioso, funerario, de uso comercial, industrial, o infraestructuras.

3) Asignar los siguientes niveles de protección a las siguientes categorías arqueológicas: reserva arqueológica, preservación estricta y libre de protección.
4) Ordenar la protección según los siguientes tipos de yacimiento:

a. Santuarios prehistóricos en cuevas: aplicar el nivel de «Preservación estricta».
b. Villas: los Planes Especiales, en base a los Estudios Histórico-Arqueológicos, debieran definir las zonas de actuación estableciendo el nivel de protección.
c. Yacimientos de reserva: el Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural debiera establecer la relación de yacimientos que, por su singular relevancia para el conocimiento histórico y por su escasez, se deben reservar para futuras investigaciones.

5) Establecer qué delimitaciones definitivas de las categorías de ordenación del Patrimonio Arqueológico se debieran realizar para cada área arqueológica en las correspondientes figuras de planeamiento urbanístico.

Artículo 23. *Directrices en materia de patrimonio natural.*

1. Adecuar las actuaciones sobre el territorio de forma que se consolide la infraestructura verde de la CAPV descrita en el artículo relativo a medio físico e infraestructura verde.
2. Integrar la variable biodiversidad en la planificación territorial y urbanística, poniendo en valor los beneficios socio-económico-ambiental-culturales que proporciona el patrimonio natural, incluida la geodiversidad.
3. Promover la aplicación de soluciones basadas en la naturaleza al ser soluciones que permiten mejorar el funcionamiento de los ecosistemas, incrementar la biodiversidad, mejorar la resiliencia de los núcleos habitados y mejorar la salud y el bienestar de la población.
4. Promover los acuerdos de custodia del territorio y otros instrumentos que fomenten y reconozcan la implicación de la sociedad en la conservación de la biodiversidad en el territorio.

Artículo 24. *Directrices en materia de recursos turísticos.*

1. Considerar como elementos singulares desde su potencial turístico los siguientes:

a) Los recursos naturales.
b) El litoral.
c) El paisaje.

d) Las capitales de los tres territorios históricos.
e) Los cascos históricos.
f) Los conjuntos monumentales.
g) El patrimonio y los elementos de interés natural, histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico, ambiental, geológico o arqueológico.
h) Los recorridos peatonales y ciclistas.
i) El patrimonio inmaterial (gastronomía, identidad).

2. Desarrollar de una manera sostenible el potencial natural y cultural existente. El modelo de desarrollo turístico debiera ser acorde con la capacidad de acogida tanto del territorio natural, como del medio urbano.
3. En lo que se refiere al planeamiento territorial parcial:

a) Integrar en el Modelo Territorial del planeamiento territorial parcial la ordenación de los recursos turísticos existentes en cada Área Funcional.
b) Coordinar desde los Planes Territoriales Parciales la correcta inserción de las previsiones contenidas en el PTS de Recursos Turísticos, de forma que se garantice su compatibilidad con la protección y ordenación de los recursos naturales y del medio ambiente; así como con el uso sostenible del territorio.

4. Elaborar un mapa turístico del País Vasco donde se definan los diferentes destinos turísticos, sobre la base del análisis de los componentes territoriales, de modelo de gestión y de demanda turística existentes.
5. El Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos debiera definir el modelo de desarrollo territorial turístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco regulando:

a) la protección de los recursos turísticos.
b) los criterios de evaluación ambiental y los ratios de sostenibilidad de la actividad turística.
c) las medidas orientadas a mejorar los aspectos territoriales, socio-económicos y culturales.
d) las pautas de cuantificación de la infraestructura turística para el planeamiento territorial y urbanístico. e) equipamientos de apoyo.
f) medidas necesarias para prevenir situaciones de saturación.

Artículo 25. *Directrices en materia de movilidad multimodal.*

1. Combinar distintos modos de transporte público que conformen modelos de gestión integral de movilidad haciendo del conjunto de la CAPV un territorio accesible.
2. Utilizar modos de transporte público limpios como los trenes, los tranvías, los autobuses eléctricos y las bicicletas, incluidas las eléctricas.
3. Evitar la competencia entre modos de transporte público que transitan de forma paralela y buscar las combinaciones multimodales que mejoren el servicio público.
4. Trabajar en el planeamiento territorial y urbanístico los sistemas integrales de transporte público intermodal, prestando una especial atención a los modos de transporte limpios y a las posibilidades que ofrecen las líneas de tráfico preferente de los autobuses urbanos, como es el caso de los autobuses de tránsito rápido.
5. Concebir las estaciones de autobuses con criterios de intermodalidad, integrándolas con las estaciones ferroviarias de cercanías y con los principales nodos de acceso a la red de transportes, tales como aeropuertos y estaciones de alta velocidad, así como con la movilidad ciclista (incluidos sistemas de alquiler de bicicletas).
6. Incluir, en el desarrollo de ecobulevares, plataformas reservadas para el transporte colectivo y para peatones y bicicletas, como estructuras para articular las diferentes piezas urbanas y localizar nuevos desarrollos y espacios de centralidad.
7. Implantar en los espacios rurales y las áreas de baja densidad de población, servicios de transporte colectivo adecuados, así como utilizar las nuevas tecnologías para explorar posibilidades de hacer más eficaz la movilidad, como por ejemplo los servicios a demanda.
8. Incluir la perspectiva de género en los planes de movilidad teniendo en cuenta la movilidad del cuidado.

9. Prever para las propuestas de nuevos desarrollos residenciales o de actividades económicas una accesibilidad adecuada mediante el vehículo privado, a pie, en bicicleta y transporte público.

Artículo 26. *Directrices en materia de movilidad peatonal y ciclista.*

1. Establecer vías peatonales atractivas, seguras, accesibles y cómodas e instalando elementos mecánicos, como, por ejemplo, escaleras y rampas mecánicas, pasillos rodantes y ascensores y funiculares que faciliten los traslados peatonales.

2. Favorecer una red ciclista segura, coherente, accesible, continua, sin interrupciones de trazado y fácil de comprender, que busque las rutas más cortas para fomentar el uso de la bicicleta, que evite pendientes excesivas, así como las interferencias con el tráfico rodado y el tráfico peatonal y que quede protegida de las condiciones climatológicas extremas.

3. Considerar el uso de la bicicleta, incluida la eléctrica, en cuanto a aparcamientos y puntos de recarga se refiere.

4. El Planeamiento Territorial debiera:

a) Desarrollar en los PTP a nivel de Área Funcional el Plan Director de Itinerarios Ciclables de la CAPV e itinerarios peatonales creando una malla de conexiones entre los núcleos.

b) Incorporar a su contenido el Camino de Santiago, el Camino Ignaciano, la Senda del Mar, la Ruta del Vino y el Pescado, el Sendero Histórico, la Ruta del Pastoreo en Álava y el Camino Natural del Ebro.

5. El Planeamiento Urbanístico debiera desarrollar y articular adecuadamente la movilidad peatonal y ciclista a escala local y, concretamente:

a) Asegurar la accesibilidad peatonal y ciclista a los nuevos desarrollos mediante una red local que garantice la conectividad.

b) Asegurar el paso de la red peatonal y ciclista por las poblaciones, dando continuidad a la trama interurbana y teniendo en cuenta el Plan Director de Itinerarios Ciclables de la CAPV o los Planes Territoriales Sectoriales de los Territorios Históricos.

c) Promover, en el medio urbano, la peatonalización de las calles o el repunte del uso de la bicicleta, no con el objetivo de sacar a los vehículos de las calles, sino mejorando las conexiones para caminantes y ciclistas para que esto suceda de modo natural.

d) Diseñar las vías peatonales y ciclistas con criterios de integración paisajística y con un mobiliario urbano adecuado que permita el disfrute del territorio y del paisaje.

6. Priorizar el peatón sobre la bicicleta en las vías urbanas que determinen los ayuntamientos.

7. Facilitar el alquiler y/o el aparcamiento de bicicletas tanto en el interior de los edificios, como en aparcamientos y espacios públicos y especialmente en puntos de intermodalidad (estaciones ferroviarias y de autobuses).

Artículo 27. *Directrices en materia de movilidad viaria.*

1. Estructurar el sistema viario en los siguientes tipos de conexiones:

a) Conexiones externas del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales.

1) Bilbao-Santander y Cornisa Cantábrica (A-8).
2) Vitoria-Gasteiz con Burgos y Madrid (AP-1, A-1).
3) Bilbao y Vitoria-Gasteiz con Logroño y el Eje del Ebro (AP-68).
4) Vitoria-Gasteiz con Pamplona (A-1).
5) San Sebastián con Pamplona (A-15).
6) San Sebastián con Bayona, Burdeos y París. (AP-1 y A-63).

b) Interconexiones del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales.

1) Conexión Bilbao con San Sebastián.
2) Conexión Bilbao con Vitoria-Gasteiz.
3) Conexión Vitoria-Gasteiz con San Sebastián a través del Valle del Deba.

c) Interconexiones de las Áreas Funcionales de acuerdo con los siguientes itinerarios:

1) Durango - Arrasate - Bergara - Beasain.
2) Plentzi - Elgoibar.
3) Amorebieta - Igorre - Vitoria-Gasteiz.
4) Corredor del Kadagua.
5) Derio - Mungia - Bermeo.
6) Amorebieta - Gernika.
7) Balmaseda - Muskiz.
8) Azpeitia Azkoitia con Elgoibar, con Zarautz y con Zumárraga.
9) Llodio - Orduña - Miranda de Ebro.
10) Zambrana - Labastida - Laguardia - Logroño.
11) Vitoria-Gasteiz - Amurrio - Balmaseda.
12) Vitoria-Gasteiz con Campezo y con Valdegovía.
13) Zambrana - Peñacerrada - Bernedo - Campezo.
14) Laguardia - Campezo.

d) Recorridos de interés paisajístico de acuerdo con los siguientes itinerarios:

1) Costero Deba-Mutriku-Ondarroa-Lekeitio-Ea-Ibarrangelu-Arteaga.
2) Deba-Zumaia-Zarautz.
3) Azpeitia-Tolosa.
4) Vitoria-Gasteiz-Peñacerrada-Laguardia.

2. Priorizar en las previsiones presupuestarias el mantenimiento de las infraestructuras existentes sobre la ejecución de nuevas.

3. Facilitar la derivación del transporte de mercancías por carretera a otros modos de transporte menos contaminantes como el ferroviario y el marítimo.

4. Revisar la convivencia entre Autopistas de Peaje y la Red Preferente para vehículos pesados en corredores estratégicos.

Artículo 28. *Directrices en materia de movilidad y logística ferroviaria, portuaria y aeroportuaria.*

1. En relación con la movilidad y logística ferroviaria:

a) Alta velocidad ferroviaria.

1) Interconectar el País Vasco en alta velocidad ferroviaria con los territorios limítrofes a través de las conexiones con Navarra y el valle del Ebro, la meseta y las futuras conexiones con el Cantábrico y el sur de Francia.

2) Recoger como conexión con Navarra las dos alternativas existentes, tanto la que conecta EzkioItsaso con Alsasua evitando el Parque Natural de Aralar, como la que conecta Vitoria-Gasteiz con Alsasua a través de la Llanada.

3) Conectar las estaciones del TAV de las capitales con los sistemas de transporte metropolitano y de cercanías.

4) Establecer las estaciones de alta velocidad en ámbitos con una alta accesibilidad metropolitana y regional, e insertarlas en operaciones de transformación y renovación urbana para acoger las nuevas funciones centrales asociadas a esta infraestructura y vincular las estaciones de alta velocidad a los principales elementos de excelencia de nuestras ciudades capitales.

5) Concebir las estaciones de alta velocidad como grandes nodos de intermodalidad regional en los que, además de los trenes de alta velocidad de conexión exterior y entre capitales, debieran confluir todas las infraestructuras de conexión y servicios que adquirirán mayor importancia en el futuro, tales como estacionamientos, coches de alquiler, servicios de información turística, hoteles, parada de taxis, estación de autobuses, metro, tranvías, trenes de cercanías, entre otros, ofreciendo un sistema integral de movilidad.

6) Considerar emplazamientos preferentes para las estaciones de Alta Velocidad, desde el punto de vista de su inserción territorial y urbana y de sus posibilidades de interacción con el resto del sistema de transportes de la CAPV, las siguientes:

a. En Bilbao, la estación de Abando, que se procurará que sea soterrada e incorpore una estación de autobuses y acceso a las líneas de Euskotren, metro y tranvía, cercanías de línea de ancho ibérico y línea de ancho métrico, posibilitando la conexión con el aeropuerto de Loiu. Así mismo, esta estación debiera cumplir su papel de nodo a escala transeuropea como estación de paso, asegurando la continuidad del trazado hacia el resto de la cornisa cantábrica.

b. En Donostialdea-Bajo Bidasoa, las estaciones de Atotxa en San Sebastián y de Irun, que debieran integrar las conexiones con cercanías de línea de ancho ibérico y con las líneas de Euskotren, asociadas a estaciones de autobuses y con enlace entre Irún y el aeropuerto de San Sebastián en Hondarribia. Se considera muy importante el funcionamiento como pasante de la estación de San Sebastián.

c. En Álava, la estación de Vitoria-Gasteiz, que debieran ser concebida como intermodal y como pasante en el eje Madrid-París.

d. La estación de Ezkio-Itsaso, es una de las dos alternativas para la conexión con Navarra y permitirá el acceso a servicios de Alta Velocidad de las zonas urbanas de Goierri y Alto Deba. Es importante conectar también esta estación con los sistemas de transporte de cercanías de este ámbito.

b) Trenes de cercanías.

1) Los ejes fundamentales del servicio ferroviario de cercanías son los siguientes:

a. Entorno de Bilbao: Balmaseda-Bilbao; Orduña-Bilbao; Bermeo-Bilbao; Durango-Bilbao; Lezama-Bilbao.

b. Entorno de San Sebastián: San Sebastián-Baiona; Legazpi-San Sebastián; Zumaia-San Sebastián.

c. Eje Bilbao-San Sebastián: Línea Euskotren como eje ferroviario de estructuración de los municipios costeros en torno a las dos capitales.

2) Estudiar las siguientes posibles actuaciones de extensión de la red:

a. Nuevos servicios de cercanías en los tramos: Beasain-Zumarraga-Legazpi o Iruña de OcaVitoria-Gasteiz-Salvatierra sobre tendidos ferroviarios ya existentes.

b. La puesta en servicio del tren del Urola entre Zumaia y Azpeitia sobre la antigua línea del tren y su posible extensión hasta Urretxu integrándolo en la red de cercanías.

c. En los tramos de los ejes de transformación que en la actualidad no disponen de infraestructuras ferroviarias, establecer ejes estructurantes de transporte colectivo mediante servicios de autobuses de alta frecuencia y capacidad que enlacen con las estaciones de la red ferroviaria.

3) En lo relativo a las estaciones ferroviarias:

a. Concebir las estaciones ferroviarias como el elemento esencial para facilitar e incentivar la movilidad mediante el uso de este modo de transporte y generar nuevos ámbitos de centralidad en el territorio.

b. Coordinar la planificación territorial y urbanística para ubicar las estaciones ferroviarias en espacios de centralidad local y comarcal.

c. Promover la accesibilidad de las estaciones ferroviarias, la combinación con otros modos de transporte público y privado, los aparcamientos para las personas usuarias, y un entorno de equipamientos con alta demanda (espacios comerciales, dotaciones sanitarias y educativas, etc.).

d. Facilitar densidades residenciales o de actividades económicas mayores en el entorno de los nodos de acceso al transporte colectivo.

4) Determinar, en el planeamiento sectorial, cuándo se dan las circunstancias adecuadas para la transformación de estos ejes estructurantes de transporte colectivo en corredores ferroviarios, y cuál es el modo concreto para la implantación de los nuevos servicios.

5) Promover la integración, en cuanto a gestión, programación, tarifas y servicios, de los actuales sistemas de ADIF, línea de ancho métrico y Euskotren y la extensión de estos servicios a todos los ámbitos de los Ejes de Transformación.

c) Tranvía.

1) Facilitar la circulación y el atractivo del tranvía y el autobús de transporte rápido (BRT) por su prioridad semafórica ante la circulación de vehículos privados.

2) Promover la conexión intermodal de las paradas de tranvías con otros modos de transporte, incluida la movilidad ciclista.

3) Garantizar la accesibilidad de las paradas de tranvía, y promover su seguridad y comodidad.

2. En relación con la movilidad y logística portuaria.

a) Impulsar el puerto de Bilbao y el puerto de Pasaia como principales puertos comerciales mejorando su conectividad a través de unas nuevas conexiones ferroviarias en ancho convencional y ancho internacional, su vinculación con espacios logísticos competitivos y facilitando la interacción puertociudad bajo el criterio de compatibilización de usos mixtos en los espacios portuarios.

b) Promover la renovación del puerto de Pasaia en orden a posibilitar la transformación y regeneración urbana de la Bahía de Pasaia compatibilizando en la actual dársena los usos portuarios con las acciones de renovación urbana.

c) Promover la actividad pesquera, principalmente en los puertos de Ondarroa, Getaria, Hondarribia, Pasaia y Bermeo, acogiendo este último, además, tráficos comerciales.

d) Considerar en la planificación territorial, urbanística y portuaria todos los puertos pesqueros que se distribuyen por el litoral de la CAPV como valiosas infraestructuras, con una localización central en los espacios urbanos, que suponen un atractivo como espacios turísticos, residenciales y para nuevas actividades económicas.

3. En relación con la movilidad y logística aeroportuaria.

a) Promover un sistema aeroportuario, basado en la complementariedad y la planificación conjunta, mediante una colaboración competitiva que desarrolle las potencialidades de cada uno de los tres aeropuertos de la CAPV.

b) Aumentar el mercado de captación de personas usuarias del aeropuerto de Bilbao mejorando su accesibilidad y facilitando las interrelaciones eficaces entre los diferentes modos de transporte, integrando avión, autobús, automóvil, tren de alta velocidad y tren de cercanías.

c) Reforzar el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz como gran centro logístico, además de desempeñar las funciones de aviación general, tráfico de pasajeros y servicios aeronáuticos.

d) Mejorar la accesibilidad metropolitana al aeropuerto de San Sebastián con servicios de transporte colectivo desde la Eurociudad Bayona – San Sebastián, incorporando la terminal a los servicios de transporte metropolitano.

4. En relación con la infraestructura logística:

a) Potenciar la plataforma logística de Jundiz-Foronda por su ubicación privilegiada para la intermodalidad ferroviaria de alta velocidad y de ancho ibérico, por carretera y aeroportuaria por su ubicación contigua al aeropuerto de Foronda y por su función de apoyo al desarrollo del tráfico de los puertos vascos y sus hinterlands.

b) Potenciar la plataforma logística de Arasur por su emplazamiento estratégico en el corazón de una de las principales áreas industriales de la península ibérica, por constituir un punto de conexión ferroviaria intramodal entre las líneas de acceso a Bilbao (Puerto), Irun-París y el corredor del Valle del Ebro y por su función de apoyo al desarrollo del tráfico de los puertos vascos y sus hinterlands.

c) Optimizar las oportunidades que ofrece la futura Plataforma logística de Lezo-Gaintxurizketa por constituir un punto de transbordo intramodal ferroviaria en tres anchos (ibérico, UIC y métrico), por su ubicación contigua al puerto de Pasaia, por su potencial coadyuvante en la regeneración de la Bahía de Pasaia, salvaguardando la continuidad ecológica entre Jaizkibel y Aiako Harria.

d) Desarrollar en las plataformas logísticas equipamientos y servicios que faciliten el transbordo del tráfico de mercancías por carretera al ferrocarril para servicios económicamente sostenibles.

Artículo 29. *Directrices en materia de accesibilidad universal.*

1. El planeamiento territorial y urbanístico en materia de accesibilidad universal debiera desarrollar las siguientes directrices:

a) Promover unos entornos urbanos caracterizados por la mezcla de usos, en los que los usos residenciales convivan con los de actividades económicas compatibles con los mismos, así como con usos dotacionales y de servicios; de forma que se facilite la accesibilidad a los mismos y se minimicen las necesidades de desplazamiento.

b) Impulsar un diseño de ciudad que tenga como base la búsqueda de la proximidad, favoreciendo las distancias cortas entre la residencia, el transporte público, los centros de trabajo, las dotaciones, los equipamientos y el comercio.

c) Incorporar en la planificación urbana el diseño de una red de ejes peatonales que disponga de un carácter prioritario con respecto a otras formas de movilidad y bajo el concepto de itinerario que garantice la accesibilidad a los espacios públicos y a los equipamientos.

d) Garantizar la autonomía tanto de los diferentes barrios, como de la periferia urbana; de forma que los mismos dispongan de acceso universal a una red de dotaciones y equipamientos que eviten su dependencia funcional del centro urbano.

e) Vincular la posible incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbano a su previa integración en la red de accesibilidad mediante transporte público, peatonal y ciclista.

f) Promover una distribución equilibrada del comercio en el territorio, priorizando su ubicación en los centros urbanos de forma que se facilite la accesibilidad al mismo de forma no supeditada al uso del automóvil.

g) Impulsar procesos y mecanismos de cooperación y colaboración en materia de accesibilidad, para lograr un tejido social más inclusivo y amigable.

h) Potenciar la intermodalidad entre los diferentes sistemas de transporte, públicos o privados, motorizados o no motorizados; dentro de la idea de la cadena de accesibilidad.

i) Incorporar en el planeamiento del hábitat rural el diseño de una red de comunicación mediante itinerarios accesibles entre los diferentes núcleos de población y especialmente, entre los entornos residenciales de carácter disperso y las dotaciones de servicios y equipamiento.

j) Fomentar la accesibilidad universal en los espacios naturales protegidos y en el patrimonio histórico y cultural.

k) Desarrollar un modelo de turismo accesible, adaptado a las personas mayores o con discapacidad.

2. El planeamiento urbanístico, en lo que respecta al diseño para todas las personas, debiera tener en consideración los siguientes criterios:

a) Adaptar el espacio público y los equipamientos a las condiciones de accesibilidad universal y de amigabilidad con las personas mayores.

b) Incidir en la participación de las personas mayores y con discapacidad en los procesos de planificación.

c) Convertir el espacio público de barrios, pueblos y ciudades en entornos favorables para la práctica del ejercicio físico.

d) Promover nuevas formas de alojamiento para las personas en proceso de envejecimiento o de discapacidad que garanticen su mantenimiento en el hogar.

Artículo 30. *Directrices en materia de perspectiva de género.*

1. Fomentar el carácter policéntrico del territorio, en el que se considera fundamental recuperar el protagonismo de las ciudades medias como centros aglutinadores y prestadores de servicios.

2. Planificar el territorio localizando los diferentes usos, y en particular aquellos necesarios para la vida cotidiana, a distancias que reduzcan la necesidad de realizar desplazamientos rodados o acorten sus tiempos en la medida de lo posible.

3. Promover una ciudad compleja y de proximidad, basada en barrios bien equipados y seguros, bien conectados a través de transporte público con otras partes de la ciudad y del territorio.

4. Potenciar los espacios públicos dinámicos y seguros, que sostengan y fomenten la función social de los mismos, así como su utilización por la ciudadanía.

5. Tener en cuenta, en la planificación y diseño de los espacios públicos, las necesidades de las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y los niños y niñas.

6. Promover un modelo urbano con suficiente densidad que permita la necesaria mezcla de usos y acceso a pie a los distintos equipamientos necesarios para la vida cotidiana, así como la eficacia del transporte público, reduciendo así la dependencia de la movilidad en vehículo privado.

7. Introducir la perspectiva de género en la planificación y gestión del transporte, de manera que en estas actividades se tengan en cuenta las pautas de movilidad, el modo de viajar, y las restricciones temporales y horarias de los desplazamientos de las mujeres y tener en cuenta sus necesidades de accesibilidad y la seguridad.

8. Promover la movilidad del cuidado asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se pueden llevar a cabo en el menor tiempo posible, en las franjas horarias requeridas y con coste asumible, permitiendo a las personas compatibilizar el empleo remunerado con las responsabilidades de cuidado.

9. Garantizar la seguridad en el espacio público, abordando en los procesos de planeamiento, en el marco de procesos de participación, la identificación de puntos percibidos como peligrosos o inseguros por los distintos grupos sociales.

10. Desarrollar procesos de participación ciudadana con perspectiva de género dirigidos a potenciar la participación de las mujeres.

Artículo 31. *Directrices en materia de mitigación y adaptación al cambio climático.*

1. Considerar en la planificación territorial y urbanística las causas y efectos del cambio climático, contribuyendo a través de sus propuestas a reducir el balance neto de emisiones de gases de efecto invernadero y a mejorar la resiliencia.

2. Incluir la adaptación al cambio climático a través de una cartografía temática de impactos y vulnerabilidad.

3. Promover la infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza como medida de adaptación al cambio climático, así como restaurar los ecosistemas para mantener la resiliencia del territorio.

4. Mejorar la gestión forestal, evitando las pérdidas de suelo que puedan producir las deforestaciones debido a que el suelo constituye el principal sumidero de carbono. Así mismo reforestar las zonas degradadas y aumentar la superficie de bosque natural para su servicio como sumidero de carbono.

5. Limitar la ocupación del suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración de los espacios vulnerables, así como potenciar la intermodalidad y los modos de transporte con menores emisiones de gases de efecto invernadero.

6. Potenciar, especialmente en las áreas urbanas, criterios de eficiencia energética en la edificación y en el transporte, así como las energías renovables.

7. Incorporar en el planeamiento territorial y urbanístico la perspectiva climática en el siguiente sentido:

a) El Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se adecuará identificando en las zonas costeras las medidas de adaptación a los efectos adversos de la elevación del nivel del mar y al oleaje extremo.

b) El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos y los Planes Hidrológicos otorgarán el tratamiento adecuado a las zonas sometidas a riesgos de inundación, prestando especial atención a las áreas donde los condicionantes de inundación se superpongan a otros riesgos, incluidos los vinculados a la condición litoral.

c) Permeabilización y vegetación de los espacios públicos, fomentando las infraestructuras verdes y azules y las soluciones basadas en la naturaleza en ámbitos susceptibles de sufrir inundaciones y estrés térmico, y en particular el efecto isla de calor.

8. Los planes territoriales parciales incorporarán la perspectiva climática realizando un análisis básico de los impactos y de la vulnerabilidad asociada, definiendo las medidas de aplicación y, en su caso, los estudios de mayor detalle que fueran precisos.

Artículo 32. *Directrices en materia de salud.*

1. Promover los desarrollos urbanos compactos con uso mixto del suelo, con calles accesibles bien conectadas y con una densidad adecuada residencial y comercial, integrando los nuevos desarrollos en los ya existentes.
2. Crear espacios confortables, seguros y universalmente accesibles que favorezcan el bienestar y la cohesión social de la ciudadanía.
3. Procurar la accesibilidad equitativa a las redes de equipamientos mediante una distribución equilibrada de las mismas.
4. Propiciar el uso de espacios verdes y/o áreas naturales conectados entre sí y con el medio urbano por corredores peatonales, red ciclista o transporte público.
5. Promover la movilidad activa mediante:

a) La ejecución de desarrollos urbanos densos y compactos con uso mixto del suelo y calles accesibles bien conectadas.
b) El diseño de entornos caminables, eliminando barreras que dificulten la realización de actividad física.
c) El impulso a las distintas formas de movilidad activa (a pie, en bicicleta u otro modo no motorizado).

6. Disminuir la concentración de los agentes contaminantes fomentando el uso del transporte público, tanto urbano como interurbano.
7. Garantizar viviendas de calidad, salubres, universalmente accesibles y energéticamente eficientes introduciendo criterios bioclimáticos en el diseño urbanístico. Asimismo, fomentar la mezcla e integración tipológica de viviendas asequibles para los diversos grupos de población (situación social, cultural, económica, de edad, funcionalidad).
8. Preservar y recuperar terrenos de uso agrícola, y fomentar la alimentación saludable y de proximidad.
9. Conservar y/o mejorar los lugares con importancia natural, histórica, cultural o con carácter en la memoria colectiva.

Artículo 33. *Directrices en materia de euskera.*

1. Incorporar la realidad sociolingüística de la CAPV en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, otorgando a la perspectiva lingüística un papel integrador.
2. Propiciar espacios de relación y fortalecimiento de redes presenciales y evitar espacios de exclusividad y compartimentación territorial.
3. Incorporar el concepto de paisaje lingüístico en la planificación territorial.
4. Promover la utilización de topónimos o términos en euskera, en su variante normalizada, en las nuevas denominaciones de barrios, zonas industriales, centros de salud, de cultura o educativos, entre otros.

Artículo 34. *Directrices en materia de interrelación territorial.*

1. Elaborar planes o estrategias conjuntas de aplicación de los criterios de coordinación o de interrelación territorial en materia de ordenación del territorio. En este sentido, y de manera concreta se recomienda de modo conjunto entre las Administraciones competentes afectadas:

a) Redactar en el corredor Bayona-San Sebastián un documento territorial, en base a un diagnóstico conjunto que analice cuestiones específicas en un contexto de búsqueda de las bases en las que cimentar la construcción de este territorio.
b) Redactar en el corredor Santander-Bilbao un documento territorial en base a un diagnóstico conjunto que analice las cuestiones territoriales conjuntas incorporando la integración ferroviaria.
c) Acordar en la interrelación con Navarra una respuesta conjunta a la protección de los espacios naturales y a la integración infraestructural viaria y ferroviaria.
d) Otorgar en la interrelación con la Comunidad de La Rioja una respuesta integrada a la declaración de la Rioja como Paisaje Cultural y a las condiciones de protección del entorno del río Ebro.

e) Otorgar en la interrelación con Castilla y León una respuesta conjunta a la protección de los espacios naturales, así como a la integración logística y de infraestructuras en el entorno de Miranda de Ebro.

2. Incluir la perspectiva de la interrelación territorial en los Planes Territoriales Parciales y en los Planes Territoriales Sectoriales.

3. Considerar de forma específica en los PTP de Encartaciones y de Álava Central la presencia de los enclaves de Villaverde de Trucios (Cantabria) y Treviño (Castilla y León), en aras a analizar los efectos que su presencia induce en los diferentes aspectos territoriales.

Artículo 35. *Directrices en materia de participación.*

1. Establecer procesos de participación tanto social como institucional en la adopción y seguimiento de todos los instrumentos de ordenación territorial y habilitar los medios necesarios tanto presenciales como digitales al efecto.

2. Garantizar la transparencia del proceso de participación e informar sobre las aportaciones recibidas y su consideración.

Artículo 36. *Directrices en materia de memorias de seguimiento de PTP y PTS, e indicadores de sostenibilidad.*

1. Establecer sistemas de evaluación individualizados para los PTP y los PTS. Cada documento establecerá los plazos para elaborar una memoria que valore el grado de cumplimiento de sus determinaciones, y la incidencia en otros documentos y en el planeamiento urbanístico, definiendo, en su caso, las medidas a adoptar.

2. Constituir un sistema de información acorde con las necesidades de seguimiento y evaluación de estas Directrices que construya los indicadores necesarios para describir, hacer seguimiento y evaluación de los principales sistemas del territorio.

3. Permitir realizar un análisis comparativo de la planificación territorial y urbanística en relación a otros territorios de acuerdo con los siguientes indicadores de sostenibilidad territorial y urbanística:

a) Modelo territorial. Calificación del suelo.
b) Densidad de Población.
c) Modelo Urbano.
d) Desarrollo Residencial. Previsión de Vivienda en el Planeamiento.
e) Densidad de Vivienda.
f) Evolución de la Artificialización/Calificación del Suelo.

4. Elaborar por parte del Gobierno Vasco y cada cuatro años, una Memoria que analice la evolución de los indicadores de Sostenibilidad Territorial y Urbanística.

5. Todos los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales contendrán, además de su documentación básica, un documento complementario de afecciones para cada uno de los municipios afectados.

Artículo 37. *Directrices en materia de coordinación del planeamiento territorial parcial y sectorial.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano superior consultivo y de coordinación horizontal de todas las Administraciones con presencia en ella, incluidos los distintos Departamentos de la Administración autónoma y las demás Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma (Administración Central, Diputaciones Forales y Ayuntamientos) en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y le corresponde la tarea de interpretar el planeamiento territorial y de resolver las controversias.

En ese contexto, los Departamentos o Áreas del Gobierno Vasco y de las Diputaciones Forales con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encargarán de coordinar con los competentes, a su vez y en esas mismas Administraciones, en materia ambiental la función integradora de la evaluación ambiental estratégica en el planeamiento territorial y urbanístico.

2. Conforme dispone el artículo 17.5 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, las contradicciones de los Planes territoriales sectoriales con

las Directrices de ordenación territorial y, en su caso, con los Planes territoriales parciales, serán causa de nulidad de la parte o partes del Plan territorial sectorial que las contengan.

Sin perjuicio de ello, se proponen las directrices siguientes:

a) Discrepancias entre Planes territoriales parciales y Planes territoriales sectoriales.

Salvo norma con rango legal en contrario, estas discrepancias se debieran resolver conforme a los siguientes criterios:

1) En relación al Planeamiento territorial parcial:

a. Hacer prevalecer el criterio del Plan territorial parcial sobre el Plan territorial sectorial cuando se trate de materias que tienen un carácter inherente al territorio del Área Funcional.

b. En caso de duda, se interpretará a favor del Plan territorial parcial.

2) En relación al Planeamiento territorial sectorial:

a. Considerar el criterio del Plan territorial sectorial cuando se trate de materias que son de aplicación al conjunto de la CAPV o de ámbito superior al Área Funcional (inundabilidad, protección del medio agrario, protección del litoral, retiros con respecto a ríos y arroyos, condiciones de ordenación con respecto a la infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria, entre otros).

b. El Plan territorial parcial debiera justificar mayores restricciones en aquellas materias que ya han sido reguladas por cada uno de los Planes territoriales sectoriales en el ámbito de su competencia.

b) Discrepancias entre Planes Territoriales Sectoriales.

1) Los Planes territoriales sectoriales dispondrán en su Memoria de un apartado relativo a la coordinación con los otros Planes sectoriales territorialmente concurrentes, en la que se contendrán las medidas adecuadas para evitar y/o eliminar posibles conflictos.

En ausencia de estas medidas, la COTPV determinará los criterios que, en cada caso y de manera justificada, se estimen adecuados para evitar o solucionar conflictos que pudieran surgir entre Planes Territoriales Sectoriales vigentes o futuros.

2) Las discrepancias se resolverán de conformidad con los criterios contenidos en las Directrices de Ordenación Territorial y, en su defecto, con los que impliquen una mayor protección territorial o un mejor cumplimiento de la sostenibilidad territorial.

3. Establecer un formato común de los planes territoriales parciales que proporcione una homogeneidad de aspectos a tratar y de elementos gráficos comunes. Incluir en este formato común la dimensión supra-área funcional y analizar la interrelación con otras áreas funcionales y en particular con las limítrofes.

Artículo 38. *Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos.*

1. Las administraciones que intervengan en los procesos de tramitación del planeamiento urbanístico no podrán exigir más trámites que los establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con objeto de evitar la dilación de los procedimientos de aprobación.

2. Se cumplirán simultáneamente los trámites del procedimiento de evaluación ambiental con los trámites del procedimiento sustantivo del plan, con objeto de mejorar los plazos de su tramitación.

3. Al objeto de facilitar la labor de coordinación entre Administraciones el informe vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco:

a) Analizará la acomodación del plan general conforme a lo previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

b) Integrará, en un único documento, los informes sectoriales presentados por los Departamentos del Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Administración Central, incluidos los informes del órgano ambiental relacionado con la evaluación ambiental estratégica en los supuestos en los que se emitan, garantizando su coherencia global.

4. El Órgano ambiental evaluará, en el marco de la legalidad aplicable, la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan general, incidiendo, exclusivamente, en cuestiones de su competencia y de justificada relevancia ambiental.

5. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco promoverá la creación de una ponencia técnica en la que se analice el grado de integración interadministrativa en la aplicación de las directrices de coordinación del planeamiento territorial con el planeamiento urbanístico.

ANEXO I

Identificación de la eficacia vinculante directa o indirecta para el planeamiento urbanístico de las directrices de ordenación y uso del espacio contenidas en el capítulo II de las normas de aplicación de las directrices de ordenación territorial

Artículo	Eficacia vinculante directa	Eficacia vinculante indirecta
3	Apartados 1, 2, 3, 4a (3 y 4) y 4b	Apartado 4a (1 y 2)
4	Apartados 2, 3, 4, 5 y 7	Apartados 1 y 6
5		Todo el artículo
6		Todo el artículo
7	Apartados 3, 4, 5 y 6	Apartados 1, 2 y 7
8	Apartados 1, 3, 4 y 5	Apartado 2
9		Todo el artículo
10	Apartado 2	Apartados 1 y 3
11		Todo el artículo
12	Apartados 1, 2, 3 y 4	Apartados 5, 6 y 7
13	Apartados 1 y 2	Apartado 3
14	Apartado 2	Apartados 1, 3, 4 y 5
15	Apartados 1, 2 ,3 y 8	Apartados 4, 5, 6, 7
16	Apartados 2 y 4	Apartados 1, 3, 5, 6 y 7
17	Apartado 4	Apartados 1, 2, 3, 5 y 6
18	Todo el artículo	
19	Todo el artículo	

ANEXO II

Ordenación del medio físico

El presente anexo a la normativa recoge directrices de obligado cumplimiento sobre elementos, procesos, control de actividades, ordenación del medio físico y matriz de usos.

1. Elementos y procesos del medio físico y control de actividades:

1.a Elementos y procesos.

1.a.1 Tratamiento del suelo y subsuelo.

a. Conservar y asignar usos que aprovechen las potencialidades del suelo sin deteriorarlo, reconociendo el suelo como recurso básico que es soporte esencial de actividades y base física que determina las características de numerosos procesos naturales.

b. Integrar dentro de una misma ordenación aquellas cuestiones que, bien relacionadas con la planificación de los espacios protegidos bien con la gestión forestal general, afecten al correcto cumplimiento de las funciones de las áreas forestales, especialmente en relación a la fijación y protección del suelo.

c. En general, los planes territoriales parciales y sectoriales incorporarán programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales que definan, entre otros, los objetivos concretos a lograr; el conjunto de medidas necesarias, las responsabilidades en su aplicación y financiación, y los plazos para la ejecución. Los programas, a título indicativo, pueden ser los siguientes:

1. La ordenación de las masas forestales en función de criterios de optimización dependiendo de las características de cada estación tanto para las masas más productivas como para aquellas de crecimiento más lento. Esta ordenación incluiría la regulación de técnicas de explotación y de realización de nuevas plantaciones.

2. La elaboración de un «Catálogo de montes con función protectora», especialmente en los Montes declarados de Utilidad Pública (MUP), que deberán recogerse en la información urbanística. En este catálogo se incluirán aquellos montes en los que, por su papel de proveedores de diversos servicios ecosistémicos, como la prevención de la erosión o en la protección de los terrenos situados aguas abajo, debe realizarse una explotación de los mismos especialmente cuidadosa con el medio.

3. Programas de mejora y gestión de los ámbitos incluidos en las categorías de Especial Protección, Protección de Aguas Superficiales, y en otros espacios que cuentan con interés natural pero que no forman parte de los espacios protegidos.

4. Acciones de reforestación de los ámbitos prioritarios, o de la categoría de Mejora Ambiental que identifiquen los PTP.

5. Programas de actuación orientados al mantenimiento de actividades agrarias, así como a la gestión de los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición.

6. Planes de Acción del Paisaje y las medidas y actuaciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan en los catálogos de paisaje.

d. Procurar como norma general el mantenimiento de la superficie agraria útil, reconociendo las características del suelo agrario más allá de las de mero soporte.

e. Los planes territoriales parciales y sectoriales, así como el planeamiento urbanístico considerarán los factores de capacidad agrológica del suelo y su fragilidad ante procesos de deterioro, como criterio de localización de obras e infraestructuras, delimitando los ámbitos que deben excluirse de los procesos de desarrollo urbano, en sintonía con lo señalado en el PTS Agroforestal. Esta protección se extenderá, independientemente de su productividad, a aquellos terrenos cuya conservación resulte importante para la viabilidad de los usos agrarios, con criterios acordes con las líneas de desarrollo rural establecidas por el Programa de Desarrollo Rural de la CAPV.

f. Partiendo de las regulaciones establecidas en materia de Minas y de Hidrocarburos, se debe considerar el subsuelo como un elemento más a tener en cuenta a la hora de elaborar las propuestas y alternativas para encontrar la mejor opción con las mejores tecnologías disponibles, siempre de acuerdo con las bases del modelo que se establecen en este documento. En cualquier caso, su vocación a falta de una previsión sectorial debe ser la de su mantenimiento en estado natural.

g. Se evitará o minimizará en lo posible la exposición subaérea de los minerales, sales y aguas reactivas, que son los que cambian sus propiedades durante la meteorización.

h. Se evitarán variaciones importantes de humedad en los suelos expansivos (los que cambian sustancialmente de volumen cuando hay una variación de humedad).

i. Para prevenir los deslizamientos o disminuir sus efectos es necesario aumentar las fuerzas resistentes o disminuir las fuerzas desestabilizantes actuantes en la ladera o el talud.

j. En los suelos susceptibles de sufrir subsidencia (hundimientos de la superficie de forma lenta) y colapsos, se evitarán las vibraciones de cualquier origen y en general, la carga puntual del terreno, así como alteraciones significativas del nivel freático.

1.a.2 Tratamiento de la biodiversidad.

a. Garantizar la pervivencia de la biodiversidad, es decir, «la variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, incluidos, entre otros, los ecosistemas terrestres y marinos y otros ecosistemas acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte; comprendiendo la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas» (Convenio sobre la diversidad biológica, 1992).

b. Proteger de forma prioritaria los endemismos (combinaciones genéticas surgidas unas veces como especies sólo presentes en un reducido lugar geográfico, en otras ocasiones como variantes locales a especies de ámbito extenso). Para ello, continuar con las líneas emprendidas de ordenación de aquellos amplios espacios en que los usos desarrollados sobre el territorio han preservado un medio natural con un valor singular y se han constituido en referencia ecológica y cultural para gran parte de la población.

c. Ampliar esta línea a la protección de hábitats, especies e individuos singulares en toda la CAPV. También hay que preservar y restaurar los corredores ecológicos de interconexión entre hábitats, que garanticen el intercambio genético. Se extenderá este criterio a todas las escalas, para formar una infraestructura verde interconectada.

d. En toda acción territorial se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas. Se tomarán medidas para restituir la conectividad ecológica allá donde se haya perdido, y medidas correctoras o compensatorias allá donde se prevea una posible pérdida. Se protegerán y conservarán los hábitats de interés comunitario y regional.

e. Se evitará crear barreras artificiales que impidan la libre circulación de la fauna, y en caso de que existan se estudiarán e implementarán medidas para permitir dicha circulación.

f. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos que eviten la electrocución y minimicen el riesgo de colisión de las aves, en consonancia con la Orden de 6 de mayo de 2016 de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

1.a.3 Tratamiento de los recursos hídricos superficiales.

a. La ordenación territorial y urbanística tendrá en consideración los terrenos clasificados como no urbanizables, urbanizables y urbanos colindantes a los embalses, ríos, arroyos y otras masas de agua superficiales de la CAPV. A este respecto será de aplicación lo señalado en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

b. En el suelo clasificado como no urbanizable se aplicarán las determinaciones establecidas para la Categoría de Protección de las Aguas Superficiales, según figura en este capítulo.

c. En lo que respecta a las zonas húmedas, se estará a lo dispuesto por el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV y, en aquellas que tengan la consideración de Espacios Naturales Protegidos, a lo dispuesto por su propia normativa.

1.a.4 Tratamiento de los recursos hídricos subterráneos.

a. La Administración deberá ejercer un control efectivo sobre los acuíferos con dos objetivos: mantener la calidad de las aguas y evitar su sobreexplotación.

b. El marco de referencia para el establecimiento de áreas de Vulnerabilidad de las aguas subterráneas será el «Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos», recogido en el portal de Información Geográfica del Gobierno Vasco (http://www.geo.euskadi.eus).

c. Las instalaciones de cualquier tipo que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas, tanto subterráneas como superficiales, no podrán construir pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que posibilite la absorción de dichas aguas por el terreno. La construcción de fosas sépticas para saneamiento solo podrá autorizarse cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

d. En todo caso, las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo realizarse éstos sin dicha autorización.

1.a.5 Tratamiento del espacio litoral y medio marino.

a. Toda actuación en la zona costera se someterá a lo dispuesto en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV y en la legislación vigente, tanto en lo referente a la zona de dominio público marítimo-terrestre como a las zonas de influencia y servidumbre de protección y tránsito. Los planes territoriales parciales podrán establecer determinaciones complementarias a partir de los análisis pormenorizados de su ámbito de aplicación.

b. En el futuro desarrollo del planeamiento territorial que afecte al espacio litoral deberá tenerse en cuenta la incidencia del cambio climático sobre este espacio.

1.a.6 Protección de yacimientos de interés científico-cultural.

a. Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos serán señalados por el planeamiento territorial y urbanístico estableciéndose las normas y regímenes de protección que determine la normativa sectorial aplicable.

1.b Control de actividades.

1.b.1 Infraestructuras.

a. La localización y diseño de toda infraestructura deberá plantear diversas alternativas sobre la base de un estudio previo o paralelo de la capacidad de acogida del territorio y su fragilidad, que tenga en cuenta al menos los siguientes aspectos:

1. Valores de conservación del territorio desde los puntos de vista ecológico, productivo, paisajístico y científico/cultural.

2. Usos y aprovechamientos actuales del suelo.

3. Condicionantes naturales y oportunidades del territorio para la localización y funcionamiento de la infraestructura en cuestión.

4. Adopción de medidas y técnicas que permitan la permeabilización de la infraestructura de cara al mantenimiento de la conectividad ecológica, así como una adecuada integración paisajística tanto de las infraestructuras proyectadas como ejecutadas, considerando además las necesarias labores de conservación y mantenimiento.

5. En el caso de infraestructuras para el aprovechamiento de fuentes de energía renovable, el estudio previo habrá de tener, asimismo, en cuenta la existencia de recurso renovable y la imposibilidad o no de su emplazamiento en otro lugar por este motivo.

1.b.2 Actividades extractivas.

a. Las autorizaciones de actividades extractivas incorporarán la prohibición de acumular materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales o sustancias contaminantes.

b. El Plan Territorial Sectorial de Actividades Extractivas que conlleva una zonificación de posibles ubicaciones de explotaciones a cielo abierto constituirá el marco de referencia para un tratamiento homogéneo de tales actividades extractivas.

c. El planeamiento urbanístico deberá incorporar la delimitación del suelo afectado por la realización de actividades extractivas. En el caso de las subterráneas, además de la delimitación en superficie de las labores: bocaminas, pozos, instalaciones de tratamiento, etc. se recogerá la delimitación proyectada a superficie correspondiente a la explotación subterránea, con la categorización de suelo que, en su caso, tenga la superficie. Ambos usos, de suelo y subsuelo, deberán poderse realizar de forma superpuesta.

d. El planeamiento sectorial y las actuaciones de las administraciones públicas procurarán la utilización de los residuos sólidos inertes generados por cualquier tipo de obra como material de relleno de huecos para la restauración de zonas afectadas por actividades extractivas, sin perjuicio de las potencialidades científico-didácticas que puedan tener, y con la cautela debida hacia la protección de las aguas subterráneas.

e. Desde el punto de vista de la ordenación y el uso del territorio, cabe señalar que en relación con la extracción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica o «fracking» la incertidumbre sobre sus impactos, unida a la actuación en un territorio significativamente denso en cuanto a población y estructuras urbanas como la CAPV desaconsejan su desarrollo.

f. Las actividades de prospección e investigación minera no tendrán la consideración de actividad extractiva a los efectos de estas DOT debiendo regularse por su normativa específica.

1.b.3 Actividades urbanísticas y edificatorias.

a. Con carácter general, los desarrollos urbanísticos se ajustarán a las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico correspondiente, y éste, a los planes y directrices de carácter supramunicipal vigentes en cada momento. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración, de manera muy especial el posible impacto sobre el Medio Físico de cualquier propuesta de desarrollo urbanístico y de infraestructuras.

b. Los desarrollos urbanísticos deberán realizarse con el presupuesto básico del equilibrio con otros usos, preservando el mantenimiento de los servicios de los ecosistemas especialmente en relación con valores naturales, paisajísticos y productivos del territorio. Especial atención deberá otorgarse a los usos residenciales en edificaciones dispersas, cuyos efectos sobre la ocupación del suelo y su impacto sobre el medio van mucho más allá del espacio físico que efectivamente ocupan.

c. Se prohíbe la construcción de viviendas aisladas en suelo no urbanizable salvo la circunscrita a explotación agropecuaria, en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 31.

d. Caseríos:

1. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable debieran mantener su morfología actual. En aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

2. Así mismo se propone, en los caseríos existentes, la posibilidad de admitir usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario).

3. Tanto la intensificación del uso residencial como la implantación de estos nuevos usos en el suelo no urbanizable debe limitarse únicamente a aquellos caseríos que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite. e. Núcleos Rurales:

1. Los núcleos rurales serán los señalados por los correspondientes inventarios elaborados por las Diputaciones Forales, de acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Su delimitación tendrá un carácter restrictivo, y será precisada por el planeamiento urbanístico a partir de los inventarios. Para aquellas agrupaciones residenciales en suelo no urbanizable que no estén inventariadas como núcleo rural, el planeamiento urbanístico las incluirá en la categoría de ordenación del suelo colindante.

2. El uso residencial de las nuevas edificaciones en núcleo rural debiera de ser preferentemente el de vivienda unifamiliar vinculada a explotación agropecuaria.

3. Se deberá preservar la morfología original de los núcleos rurales, especialmente en lo relativo a compacidad y definición del espacio público, tendiendo con la nueva edificación a la concentración edificatoria en torno al espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

4. Únicamente serán generadores de nuevas viviendas aquellos caseríos anteriores a 1950 y el incremento del número de viviendas posibilitado por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 29, solo podrá ser aplicado una vez. Por lo tanto, aquellos núcleos rurales en los que el número de edificios residenciales construidos con posterioridad a 1950 sea superior al 50% de los caseríos existentes se considerarán consolidados.

5. En los municipios en los que la superficie de los núcleos rurales de acuerdo con el inventario triplique, como mínimo, la superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable, los caseríos anteriores a 1950 podrán generar nuevas viviendas en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; así mismo el número total de caseríos y de edificios residenciales construidos con posterioridad a 1950 en cada núcleo no podrá superar las 25 unidades.

6. En los núcleos rurales en los que el número de caseríos anteriores a 1950 fuera próximo a veinticinco, se evitará su reclasificación a suelo urbano.

7. La división horizontal de los caseríos atenderá a lo dispuesto en el artículo 29.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

1.b.4 Depósitos de residuos.

a. El marco de referencia para la localización y gestión del transporte, depósito, tratamiento y control de residuos sólidos será el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de la CAPV.

b. El citado Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos o, en su defecto, el planeamiento urbanístico deberá:

1. Señalar las áreas no aptas para el vertido en función de los tipos de actividades generadoras de residuos concretando, para ello, a nivel municipal los criterios que se dan en las presentes directrices.

2. Analizar las condiciones de los vertederos incontrolados existentes a fin de detectar los impactos derivados de su localización y funcionamiento; prever convenios, plazos y recursos financieros para la corrección de dichos impactos y, en su caso, programar en colaboración con los servicios ambientales de la Comunidad Autónoma o Foral, la eliminación o sellado de los vertederos incontrolados existentes.

3. Señalar el emplazamiento más idóneo para las nuevas instalaciones de tratamiento de residuos, calificando los terrenos afectados como Sistema General de Infraestructuras.

4. Se prohíbe la deposición de residuos, basuras o desechos de cualquier tipo fuera de los lugares destinados a ello. La realización de estas actividades tendrá la consideración de vulneración del planeamiento, dando lugar a la restitución del suelo a su estado original, sin perjuicio de las acciones en que se pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

1.b.5 Actividades turísticas y recreativas.

a. Las actividades turísticas y recreativas serán reguladas a través de los planes territoriales y/o urbanísticos correspondientes, especialmente las basadas en vehículos a motor.

b. El planeamiento de desarrollo valorará las posibilidades de ocio y recreo al aire libre del territorio, señalando las áreas aptas para su adecuación al uso recreativo.

c. Los campamentos de turismo se consideran uso autorizable en suelo no urbanizable, siempre que no lo prohíba el planeamiento. La obtención de licencia precisará del cumplimiento de lo dictado en la legislación sectorial aplicable. En ningún caso esta autorización se concederá a la instalación de albergues no transportables por sus propios medios de locomoción o por vehículo automóvil. Las fincas que tengan autorización para destinarse a campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar esta circunstancia en acotación marginal del Registro de la Propiedad.

d. La instalación de campos de golf tenderá a utilizar para el riego aguas recicladas, mantener la topografía original del terreno sobre el que se asienta y utilizar especies herbáceas adecuadas a la zona. Habrán de tenerse en cuenta las normas legislativas y demás disposiciones referentes a la utilización de productos fertilizantes, fitosanitarios y plaguicidas.

1.b.6 Actividades agrarias.

a. Las actividades agrarias y los usos que se desarrollen en los actuales suelos agrícolas deberán atenerse a lo dispuesto en los planes territoriales, y especialmente en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, salvo en los supuestos de discrepancia con lo establecido en las DOT, que serán de aplicación preferente.

b. Se consideran actividades agrarias la agricultura, silvicultura, ganadería y acuicultura.

c. Los caseríos vascos son parte integrante del hábitat rural de la Comunidad Autónoma debiendo favorecerse su permanencia en actividad. En este sentido se sugiere diversificar la renta de los agricultores y las agricultoras, es decir, la puesta en marcha de líneas de actuación para el desarrollo rural y conservación del medio natural.

d. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la intensidad del aprovechamiento, y se garantizarán medidas para su integración paisajística.

e. La obtención de licencia urbanística para industrias agrarias precisará la autorización previa de la administración agraria competente.

f. Se debiera orientar la implantación de las industrias agrarias hacia su ubicación en suelos contiguos a los núcleos de población, con la salvedad normativa de la ganadería intensiva.

g. Se debe favorecer el progresivo cambio de uso de forestal (productivo) a agrario.

2. Ordenación del medio físico: matriz de usos.

2.a Categorías de ordenación.

Ordenar los usos debidamente en el suelo clasificado como «no urbanizable», según las características o la finalidad asignada a un espacio. Para ello, en primer lugar y a modo general, se zonifica el suelo en espacios homogéneos denominados «categorías de ordenación del medio físico», definidos en función de su vocación territorial, y se identifican una serie de condicionantes. Posteriormente se define una relación de tipos de uso del suelo, que podrán ser detallados por los instrumentos de ordenación territorial y los planes generales de ordenación urbana si fuera necesario. Por último, a esas zonas o categorías se les aplica una regulación de usos específica según sus características. A su vez, este régimen de usos específico establecido para cada categoría de ordenación puede verse condicionado por los identificados como «condicionantes superpuestos», que tienen por objeto limitar o condicionar el modo en que se aplican los usos previstos en una determinada categoría con el fin evitar los riesgos o afecciones que pudieran ocasionar dichas actividades.

En algunas de las categorías señaladas existe una correspondencia entre la capacidad del medio físico y la realidad actual del territorio. En otros casos se establecen categorías sobre las que se deberían desarrollar medidas de acción positiva a emprender para adecuar el uso actual a un estado más deseable de acuerdo con la vocación identificada.

Se establecen seis categorías de ordenación:

2.a.1 Especial protección:

Se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a las rías y estuarios, a los complejos fluviales en buen estado, a las playas, a las zonas húmedas interiores, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente. Concretamente, se incluirán es esta categoría:

a. Las áreas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, o la recarga de acuíferos, por ejemplo.

b. Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.

c. Áreas que alberguen poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.

d. Paisajes rurales o agrestes armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural.

e. Lugares de interés geológico (LIG).

f. Áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

2.a.2 Mejora ambiental:

Bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad. Esta categoría ha de cobrar un valor clave para la transformación del suelo no urbanizable, como soporte para la generación de soluciones basadas en la naturaleza o de mejoras paisajísticas o agrológicas en función de los objetivos de cada plan territorial o urbanístico.

2.a.3 Forestal:

Aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. La dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir por estas DOT una única área forestal, si bien esta categoría ha sido desarrollada por el PTS Agroforestal, agrupando en torno a la supracategoría «Monte» categorías de Forestal, Forestal monte ralo, Pastos montanos y Pastos montanos-roquedos. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos.

2.a.4 Agroganadera y campiña:

Agrupa suelos de muy diversa capacidad agrológica, desde los mosaicos de la campiña cantábrica, los terrenos de regadío o con usos hortícolas, los viñedos y las zonas de agricultura extensiva hasta suelos roturados pero con bajo rendimiento agropecuario. La categoría Agroganadera y Campiña se subdivide en el PTS Agroforestal, a su vez, en dos subcategorías:

a. Agroganadera de Alto Valor Estratégico: suelos con mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Es por ello que se prohíbe el uso forestal en la misma.

b. Paisaje Rural de Transición: agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

2.a.5 Pastos montanos:

Zonas ganaderas de altura, situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos. Como se ha señalado para Forestal, esta categoría ha sido incluida por el PTS Agroforestal en la supracategoría «Monte», y distinguiendo en ella los Pastos montanosroquedos (grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales) del resto de pastos montanos (céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional).

2.a.6 Protección de aguas superficiales:

Ríos y arroyos y su correspondiente zona de protección, de acuerdo con el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

2.b Condicionantes superpuestos.

Los condicionantes superpuestos que limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación del medio físico son de dos tipos: condicionantes superpuestos de riesgos naturales y condicionantes superpuestos de infraestructura verde, y se especifican a continuación:

2.b.1 Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y cambio climático:

a. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos: las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos. El criterio general será el de evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas. Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas vulnerables y establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante.

b. Riesgos geológicos: se incluye en este condicionante una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (minerales, sales, aguas reactivas, suelos expansivos) como por procesos (deslizamientos, subsidencia y colapsos, erosión, dinámicas de las aguas superficiales, de la costa). El planeamiento deberá incluir información sobre la posible afección de riesgos geológicos, y establecer criterios ponderados adecuados a cada riesgo. Como criterio general, se velará por el mantenimiento de la cubierta arbórea o por su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. No obstante, si fueran admisibles actividades susceptibles de generar una intensificación de las pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos, el planeamiento de desarrollo deberá establecer las determinaciones necesarias.

c. Áreas inundables: se garantizará la libre circulación del agua evitando la interrupción y el cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevendrán los daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas, de acuerdo con lo establecido en los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

d. Riesgos asociados al cambio climático: se incluyen en este grupo los riesgos por la subida del nivel del mar, los riesgos asociados a tormentas o fuerte oleaje, los riesgos de incendios por sequías prolongadas en áreas forestales homogéneas y los riesgos por estrés térmico y en particular por fenómenos de islas de calor en zonas urbanas. El planeamiento urbanístico irá incorporando tanto la delimitación como las regulaciones adecuadas, a medida que el planeamiento territorial vaya abordando el tratamiento hacia estos riesgos, de acuerdo con lo señalado en el apartado 10.3 de este documento.

2.b.2 Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde:

a. Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai: incluye los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, Reserva de la Biosfera de Urdaibai, Plan Especial de Protección de Txingudi, declarados en la actualidad y aquellos otros que se declaren en el futuro así como sus zonas periféricas de protección, en base al texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, y a la Ley 5/1989, de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y señalados en este capítulo. Son los espacios de mayor importancia natural. Los criterios y su regulación de usos serán los establecidos por sus respectivas figuras de protección.

b. Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales: es la red de corredores ecológicos definida en este documento así como sus posibles actualizaciones o los que pudieran añadir los PTP o los planes urbanísticos, cada uno en su escala. También se incluyen dentro de este condicionante aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son espacios que forman parte de la infraestructura verde de la CAPV. Cualquier uso previsto en ellos deberá supeditarse a los objetivos de la infraestructura verde señalados en este capítulo, y en especial para aquellos corredores propuestos en este documento, al objetivo primordial de la conectividad ecológica entre los espacios protegidos por sus valores ambientales. Las actividades admisibles serán cualesquiera que permitan los objetivos citados, con preferencia por aquellas actividades que los favorezcan.

2.b.3 El planeamiento territorial y urbanístico delimitará las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios protegidos por sus valores ambientales, los corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

2.b.4 La información gráfica de los condicionantes superpuestos será accesible en el portal de Información Geográfica del Gobierno Vasco - Geoeuskadi: www.geo.euskadi.eus

2.c Usos.

Se identifican cinco tipos de usos generales:

2.c.1 Protección ambiental:

a. Conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

b. Mejora ambiental: tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

c. Actividades científico-culturales: actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

2.c.2 Ocio y esparcimiento.

a. Recreo extensivo: uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y práctica de deportes de navegación aérea como ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático.

b. Recreo intensivo: uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, pequeños puntos de recogida de residuos o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso las instalaciones deportivas al aire libre, las instalaciones científicas o culturales que impliquen la construcción de edificios de cierta envergadura, los huertos de ocio, huertos urbanos, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.

c. Actividades cinegéticas y piscícolas: práctica de la caza y la pesca reglamentada.

2.c.3 Explotación de los recursos primarios.

a. Agricultura: actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos); preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para la mejora de la agricultura en general. En este uso se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos), las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero. En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados. Podrán establecerse limitaciones específicas en función de las diferentes categorías de ordenación.

b. Invernaderos: instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se incluyen construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas para los usos relacionados con la agricultura.

c. Ganadería: actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la cría de ganado con destino a la producción de alimentos (carne, leche, huevos, etc.), lana, piel u otros productos. Se incluyen construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en el caso del uso agrario. En el caso particular de la categoría de ordenación «Pastos Montanos», se consideran tan solo las actividades ligadas al pastoreo, pudiéndose realizar mejoras de pastos en base a la realización controlada de desbroces y aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y abonados. Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras. Solo se admitirán aquellas construcciones (bordas y construcciones ganaderas menores, abrevaderos, etc.) directamente ligadas al pastoreo. En función de las diferentes categorías de ordenación caben limitaciones específicas, más concretamente en la de «Especial Protección", donde puede prohibirse o limitarse especialmente.

d. Uso forestal: plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor. Se consideran incluidas en el uso todas las actividades que tienen por objeto la mejora o aprovechamiento de terrenos forestales, así como las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las establecidas para los usos relacionados con la agricultura, como las instalaciones forestales de primera transformación. Se estima conveniente que el aprovechamiento forestal modifique sustancialmente sus patrones, reduciendo el predominio de las especies de crecimiento rápido y favoreciendo la combinación con espacios con especies autóctonas con mejores capacidades de prestación de servicios ambientales.

e. Industrias agrarias: construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación. Incluye industrias forestales, en las mismas condiciones que las agroalimentarias.

f. Actividades extractivas: actividades encaminadas a la extracción de los recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones por dragado, pozos, así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos geológicos.

2.c.4 Infraestructuras.

a. Vías de transporte: autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles junto con sus instalaciones complementarias, como estaciones de ferrocarril y estaciones de servicio. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

b. Líneas de tendido aéreo: redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

c. Líneas subterráneas: redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados: Agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

d. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A: instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 vehículos), plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

e. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B: instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto. Se incluyen aparcamientos de pequeña dimensión (menos de 50 vehículos), así como

aerogeneradores y otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares).

f. Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos: lugares destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras.

2.c.5 Usos edificatorios.

a. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes: desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad. En todo caso estos crecimientos deben guardar una correspondencia estructural, tipológica y de magnitud adecuada con los núcleos en los que se apoyan. De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales existentes en el territorio.

b. Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes: actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan. Se trata de un uso prohibido para todas las categorías de ordenación, salvo las que excepcionalmente se contemplen de forma específica por el PTP correspondiente.

c. Edificios de utilidad pública e interés social: edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

d. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable: se trata de construcción de vivienda aislada de nueva planta en suelo no urbanizable, no vinculada a explotación agraria. Se trata de un uso prohibido para todas las categorías.

e. Industrias o almacenamientos peligrosos: almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

f. Residencial aislado vinculado a explotación agraria: edificios constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora previa demostración de su necesidad.

2.d La regulación de usos. Matriz de usos.

La regulación de usos que se establece para cada categoría de ordenación del medio físico señala el criterio general, las actividades propiciadas, las actividades admisibles y las actividades prohibidas, y es la siguiente:

2.d.1 Especial protección:

a. Criterio General: limitar la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo, otorgan estas directrices y el planeamiento territorial derivado podrán, a propuesta de la administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril.

b. Actividades Propiciadas: se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

c. Actividades Admisibles: se consideran admisibles, previa regulación a través de planeamiento de desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de utilidad pública e interés social.

d. Actividades Prohibidas: se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, las de recreo intensivo,

agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las escombreras y depósitos de residuos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

2.d.2 Mejora ambiental:

a. Criterio General: hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más favorables. Se hace especialmente necesaria para esta categoría la definición de unos indicadores para evaluar su evolución.

b. Actividades Propiciadas: la regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.

c. Actividades Admisibles: se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de utilidad pública e interés social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de utilidad pública e interés social.

2.d.3 Forestal.

a. Criterio General: garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. Su regulación está definida en gran medida por lo señalado en el PTS Agroforestal.

b. Actividades Propiciadas: el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.

c. Actividades Admisibles: se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad del recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, los invernaderos, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria y los edificios de utilidad pública e interés social.

d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en esta directriz, todos los usos edificatorios (salvo los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, la residencia vinculada a la explotación agraria y los edificios de utilidad pública e interés social).

2.d.4 Agroganadera y campiña.

a. Criterio General: el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.

b. Actividades Propiciadas: todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola.

c. Actividades Admisibles: se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria, los edificios de utilidad pública e interés social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del planeamiento de desarrollo. En el supuesto de plantear el planeamiento urbanístico un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada como de Agroganadera-Alto Valor Estratégico no recayente en áreas de interés preferente del PTP correspondiente, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria. En Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico se prohíbe el uso forestal.

2.d.5 Pastos montanos.

a. Criterio General: la voluntad de conservación de estas zonas no está exclusivamente ligada al aprovechamiento ganadero en tanto que actividad económica. Al contrario, dichos pastos montanos constituyen entornos extremadamente valiosos desde un punto de vista ambiental, paisajístico y cultural, por lo que el criterio principal de ordenación de tales zonas debe ir orientado a asegurar el mantenimiento sostenible de la actividad pastoril como mecanismo más efectivo de protección de estas áreas.

b. Actividades Propiciadas: la conservación, la mejora ambiental y la ganadería.

c. Actividades Admisibles: se admite sin limitaciones el recreo extensivo. Sometidas a las determinaciones y regulaciones del planeamiento de desarrollo están: el recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de utilidad pública e interés social

d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, las de agricultura, forestal (excepcionalmente frondosas y coníferas de crecimiento medio y largo), invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y depósitos de residuos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

2.d.6 Protección de aguas superficiales.

a. Criterio General: favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

b. Actividades Propiciadas: las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

c. Actividades Admisibles: todas las demás actividades que no quedan expresamente prohibidas, excepto el recreo extensivo, serán reguladas por el planeamiento de desarrollo.

d. Actividades Prohibidas: se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y depósitos de residuos y todo tipo de uso edificatorios. Con criterio general, y tal y como señala el PTS de Ríos y Arroyos, se prohíbe cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras de utilidad pública e interés social, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

ANEXO III

A las normas de aplicación: Municipios que componen cada área funcional

1. Área Funcional de Encartaciones: Artzentales, Balmaseda, Carranza, Galdames, Gordexola, Güeñes, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz y Zalla.

2. Área Funcional de Goierri: Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gainza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain y Zumarraga.

Además se incluyen los siguientes ámbitos: Parzonería General de Álava y Gipuzkoa y Enirio de Aralar

3. Área Funcional de Bilbao Metropolitano: Abanto y Ciérvana - Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zaratamo, Zeberio y Zierbena.

4. Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa: Andoain, Astigarraga, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, San Sebastián, Urnieta y Usurbil.

5. Área Funcional de Durangaldea: Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria y Zaldibar.

6. Área Funcional de Bajo Deba: Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku y SoraluzePlacencia de las Armas.

7. Área Funcional de Busturialdea-Artibai: Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, y Sukarrieta.

8. Área Funcional de Arratia: Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa y Zeanuri.

9. Área Funcional de Rioja Alavesa: Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripan, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava y Yécora.

10. Área Funcional de Ayala: Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala, Llodio, Okondo, Orduña y Orozko.

11. Área Funcional de Alto Deba: Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz Gatzaga, Mondragón y Oñati.

12. Área Funcional de Mungialdea: Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka y Mungia.

13. Área Funcional de Tolosaldea: Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona y Zizurkil.

Además se incluye el siguiente ámbito: Enirio de Aralar.

14. Área Funcional de Álava Central: Alegria-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo, Elburgo, Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Alta, Ribera Baja, Salvatierra, San Millán, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía, Valle de Arana, Vitoria-Gasteiz, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia y Zuia.

Además se incluyen los siguientes ámbitos: Sierra Brava de Badaya y Parzonería de Entzia.

15. Área Funcional de Urola Kosta: Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia.

Nota: El Enirio de Aralar se adscribe indistintamente a cualquiera de las dos Áreas Funcionales colindantes (Tolosaldea o Goierri) pudiendo ser ordenado por cualquiera de los dos Planes Territoriales Parciales.

ANEXO IV

Cuantificación residencial

1. Cuantificación residencial.

La metodología de cuantificación residencial para el planeamiento municipal tiene dos objetivos: en primer lugar, se formula un método genérico de cuantificación que, en ausencia de proyecciones más específicas para cada caso, permite abordar de forma razonablemente satisfactoria la cuantificación residencial de cualquier municipio de la CAPV. En segundo lugar, la metodología planteada aporta un esquema conceptual que servirá de referencia, con las adaptaciones y mejoras que se consideren oportunas en cada caso, para cuantificar la capacidad residencial que los diferentes Planes Territoriales Parciales deben realizar para los municipios de su ámbito.

La formulación plantea unos conceptos genéricos que deberán ser completados con las correcciones del modelo territorial vigente que los Planes Territoriales Parciales identifiquen en cada caso. Conviene subrayar que estas correcciones deberán estar debidamente especificadas en magnitud y ritmo temporal, de forma que puedan ser agregadas sin problemas a los componentes genéricos que incluye el método de cuantificación formulado. Además, estas correcciones específicas deberán identificar los impactos positivos y negativos sobre los diferentes municipios afectados, de forma que el efecto agregado de los cambios postulados en el modelo territorial sea nulo (excepto en los casos en los que se identifique un origen o destino externo al ámbito territorial contemplado para los flujos en cuestión).

Por otro lado, los supuestos generales que se proponen en esta metodología deberán ser actualizados a medida que transcurra el tiempo y se disponga de nueva información. Especial interés tienen los aspectos relacionados con las viviendas secundarias y deshabitadas, ya que la información general resulta poco fiable en estos apartados. Los municipios en los que estos fenómenos tengan especial relevancia deberían aportar la información pertinente y justificar los supuestos y coeficientes aplicados en relación a estos temas.

De forma similar, resulta vital asegurar que las cifras de población y vivienda utilizadas para identificar las tendencias pasadas sean homogéneas y cubran un periodo temporal adecuado a la proyección que se propone, de forma que las tendencias identificadas reflejen el comportamiento real de las variables estudiadas.

Otro aspecto que exige la atención de los agentes del planeamiento es el tratamiento adecuado de las referencias temporales implícitas en todo ejercicio de planificación. Es imprescindible establecer con total claridad los límites temporales de la cuantificación, las fechas de referencia para las variables utilizadas y los ritmos anuales de los flujos y variaciones relevantes. Este rigor mejora la visibilidad de las implicaciones de la cuantificación propuesta y permite una evaluación más transparente del plan resultante, ya que la cuantificación solo tiene sentido en relación a la proyección de necesidades referidas a un periodo temporal claramente acotado.

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos. En un primer paso se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas deshabitadas asociadas a las anteriores. En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante. Al final del Anexo se recoge una presentación sintética del método de cuantificación planteado, mediante una ficha que incluye la formulación, los conceptos y los parámetros utilizados.

1.a Necesidades Residenciales

La cuantificación de las necesidades residenciales tiene en cuenta cinco sumandos que, junto al impacto de las correcciones del modelo territorial, configuran la magnitud resultante.

NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1

Los seis componentes contemplados son los siguientes:

1.a.1 Correcciones del modelo territorial vigente: (CMT).

Se trata de un componente específico a cada municipio, vinculado con las estrategias de equilibrio territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial del área funcional correspondiente. En dicho componente se reflejan tanto los crecimientos selectivos que el planeamiento territorial pueda establecer en determinados municipios, como otros conceptos que dicho Plan articule en función de la disponibilidad territorial existente o de las implicaciones que surjan en relación con infraestructuras, equipamientos y operaciones de recualificación urbana que el Plan Territorial prevea. Normalmente, el mayor crecimiento de algunos municipios deberá estar compensado por el menor aumento de otros, excepto cuando se prevea un origen externo a los nuevos flujos migratorios implícitos en este componente. Este componente coincide con el componente 1 planteado por las DOT 1997 denominado «implicaciones del modelo territorial». A la vista de la capacidad residencial resultante, el PTP adaptará el componente de Modelo (CMT). La acción de Crecimiento Selectivo no debiera conllevar, salvo situaciones de cambio excepcional, la aplicación de un componente de modelo, ya que la capacidad residencial ordinaria proveniente del resto de componentes incluye el dinamismo específico de cada municipio en el pasado reciente.

1.a.2 Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente: (A1).

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito territorial considerado. Equivale al componente 2 planteado por DOT 1997, denominado «crecimiento demográfico».

1.a.3 Necesidades de vivienda principal por variación del tamaño familiar: (A2).

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado. Equivale al componente 3 de las DOT 1997, denominado «variación de la estructura familiar».

1.a.4 Demanda de vivienda secundaria por variación de la demanda de vivienda principal: (B1).

Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2). Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario, a fin de garantizar la disponibilidad originalmente estimada mediante los componentes A1 y A2. Se mantiene el concepto de coeficiente de vivienda secundaria (CVS) de las DOT 1997 para mostrar el ratio de viviendas habitadas (sea como vivienda principal o como secundaria) por vivienda principal, pero se modifica la forma de cálculo de este componente.

1.a.5 Demanda de vivienda secundaria por variación del coeficiente de vivienda secundaria: (B2).

Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales en el ámbito territorial considerado, es decir, de cambios en el coeficiente CVS. En ausencia de supuestos explícitos sobre cambios en dicho coeficiente, este componente será nulo. Sin embargo, si se plantean cambios en el peso de la vivienda secundaria respecto al uso principal, este componente recogerá el número adicional de viviendas secundarias (si se contempla un aumento del CVS) o el número de viviendas que podrían pasar de un uso secundario a una ocupación principal (si se contempla un descenso del CVS). Se trata de un tema delicado, tanto por la ambigüedad de la información estadística disponible como por la posibilidad de políticas alternativas en este dominio, por lo que se recomiendan una profunda reflexión y un amplio consenso a la hora de aplicar este componente. En caso de hacerlo, es previsible que tome un valor negativo en la mayoría de los casos, reflejando la

transformación de viviendas secundarias en principales que se está dando en bastantes municipios de la CAPV, en especial en las áreas próximas a las capitales.

1.a.6 Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas habitadas: (C1).

Corresponde a la previsión de viviendas deshabitadas asociada a la variación de viviendas habitadas (principal o secundaria) durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2) para el ámbito territorial considerado. De forma similar al componente B1, este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas habitadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas deshabitadas de tipo técnico debido a múltiples factores de fricción (periodos de transmisión, rehabilitación, etc.). De forma paralela al CVS se introduce el concepto de coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) para mostrar el ratio de viviendas (habitadas o no) por vivienda habitada (principal o secundaria).

1.b Criterios de aplicación para el cálculo de las necesidades.

1.b.1 Proyección de la población (P).

La población de la CAPV lleva cerca de tres décadas estabilizada en torno a 2.100.000 habitantes, habiendo mostrado una suave tendencia a la baja entre 1981 y 2001 (tasa media de variación anual de -0,1%), un moderado repunte durante el período 2001-2011 y un ligero descenso durante los últimos cinco años (2011-2016). La Tabla 1 resume la evolución de la población de la CAPV y de sus diferentes ámbitos territoriales entre 1981 y 2016.

Se aplicará la tasa anual de variación de la población observada en los datos oficiales correspondientes al período de veinte años precedentes al año anterior del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan. Cuando la tasa de variación resulte negativa se utilizará dicha tasa reducida a la mitad del valor observado, a fin de suavizar el impacto negativo de posibles errores de medición y para simular el efecto que la recesión demográfica pudiera tener en forma de una reducción más acusada del tamaño familiar en el ámbito territorial considerado.

En aquellos casos en que debido al tiempo transcurrido desde la fecha de aprobación del Avance, los datos utilizados en el cálculo se consideren obsoletos, los mismos podrán ser actualizados con los datos oficiales disponibles con anterioridad a la aprobación provisional del planeamiento.

1. taula. Biztanleriaren bilakaera lurralde-eremuaren arabera
Tabla 1. Evolución de la población por ámbito territorial

Lurralde Eremua Ámbito Territorial	Biztanleria Población		% EAE Gainean % CAPV		2016ko indizea Indice 2016
	1996	2016	1996	2016	1996-2016
EAE/CAPV	**2.098.055**	**2.171.886**	**100,00**	**100,00**	**103,52**
Araba/Álava	281.821	322.335	13,43	14,84	114,38
Bizkaia	1.140.026	1.138.852	54,34	52,44	99,90
Gipuzkoa	676.208	710.699	32,23	32,72	105,10
Eremun Funtzional bakoitzeko / Por Área Funcional					
Enkartazioak/Encartaciones	29.791	31.984	1,42	1,47	107,36
Goierri	65.986	69.022	3,15	3,18	104,60
Bilbao Metropolitano	914.542	892.747	43,59	41,10	97,62
Donostialdea-Bajo Bidasoa	382.761	401.276	18,24	18,48	104,84
Durangaldea	68.320	76.480	3,26	3,52	111,94
Deba Behea / Bajo Deba	75.303	72.471	3,59	3,34	96,24
Busturialdea-Artibai	71.085	71.702	3,39	3,30	100,87
Arratia	11.624	13.703	0,55	0,63	117,89
Errioxa Rioja Alavesa	9.658	11.484	0,46	0,53	118,91
Ayala	39.703	41.458	1,89	1,91	104,42
Deba Goiena / Alto Deba	64.907	64.260	3,09	2,96	99,00
Mungialdea	19.050	26.667	0,91	1,23	139,98
Tolosaldea	42.869	46.969	2,04	2,16	109,56
Araba Erdialdea / Álava Central	238.283	276.272	11,36	12,72	115,94
Urola Kosta / Urola Costa	64.173	75.391	3,06	3,47	117,48

Iturria: Egileak berak egindakoa, Eustaten datuetan oinarrituta (Biztanleriaren errolda eta estatistika).
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Eustat (censo y Estadística de Población)

1.b.2 Tamaño Medio familiar (TMF).

Se trata de una variable crucial para formular las necesidades residenciales de la población, ya que este elemento asocia población y vivienda principal a través del tamaño medio del hogar entendido como las personas ocupantes de una misma vivienda.

2. taula. Familia-tamainaren bilakaera EAEn.
Tabla 2. Evolución del tamaño familiar en la CAPV.

	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Batezbesteko familia-tamaina (pertsona/etxebizitza) Tamaño medio familiar	3,73	3,34	3,07	2,79	2,64	2,53	2,46
Konparaketarako aldia Periodo de comparación	96-01	01-06	06-11	11-16		96-11	01-16
Aldiaren Urteko batezbesteko aldaketa (%) Variación anual media (%) del período	-2,91	- 1,76	-1,27	-0,94		-1,98	-1,32

Iturria: Egileak berak egindakoa, Eustaten datuetan oinarrituta (Biztanleriaren errolda eta estatistika).
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Eustat (censo y Estadística de Población)

De acuerdo con los datos provisionales de población y de vivienda del año 2016, se observa que se está produciendo una clara moderación en la reducción experimentada por el tamaño medio familiar durante las últimas décadas (1,98% de reducción media anual en el período 1996-2011 y 1,32% en el período 2001-2016). Por dicho motivo y teniendo en cuenta la evolución producida, se propone la consideración de una tasa anual de reducción del 1,2% del tamaño familiar variable (esto es, del exceso del tamaño familiar sobre la unidad), aplicable a la última información disponible sobre el tamaño medio familiar del municipio, justificadamente la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio.

1.b.3 Coeficiente de vivienda secundaria (CVS).

Se aplicará la tasa observada de acuerdo con los últimos datos oficiales disponibles. Será necesario justificar el coeficiente aplicado cuando su valor sea 1,25 (esto es, una vivienda secundaria por cuatro viviendas principales) o más. Es posible plantear la conversión de parte de las viviendas secundarias existentes al inicio del Plan, reduciendo de esta manera las necesidades residenciales proyectadas, pero será necesario justificar la magnitud y viabilidad de los supuestos subyacentes.

1.b.4 Coeficiente de vivienda deshabitada técnica (CVD).

Se aplicará una tasa por vivienda deshabitada técnica comprendida entre 1,04 y 1,08 de acuerdo a la población del municipio considerado (ver tabla de valores en la Tabla 3). Será necesario justificar el valor del coeficiente aplicado cuando se utilicen otros valores.

3. taula. Jenderik gabeko Etxebizitzen koefizientea udalerriaren tamainaren arabera
Tabla 3. Coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) según el tamaño del municipio

Maila **Estrato**	**Udalerriko biztanleria** **Población del municipio**	**CVD**
1	20.000 biztanle edo gehiago 20.000 habitantes o más	1,04
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean De 7.000 a 19.999 habitantes	1,05
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean De 3.000 a 6.999 habitantes	1.06
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean De 1.000 a 2.999 habitantes	1.07
5	1.000 biztanle baino gutxiago Menos de 1.000 habitantes	1.08

2. Capacidad Residencial.

Tras cuantificar las necesidades residenciales del municipio, es preciso convertir estas necesidades previstas para el período del plan en una estimación de la capacidad residencial requerida al inicio del plan, a fin de asegurar la satisfacción de las necesidades identificadas para la duración prevista del planeamiento.

Se denomina capacidad residencial prevista en un planeamiento general municipal en la fecha de aprobación provisional del mismo, al número total de nuevas viviendas cuya construcción se posibilita en las áreas residenciales clasificadas como suelo urbano y suelo urbanizable. Facultativamente se podrá incorporar en la cuantificación la capacidad de los núcleos rurales, así como la correspondiente a todos los concejos alaveses.

La capacidad residencial adecuada a las necesidades previstas se calcula aplicando un factor de esponjamiento que convierta la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento, a fin de garantizar la eventual satisfacción de las necesidades calculadas. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante. Dicho número se establece en el equivalente a un mínimo del 2% del parque residencial existente al inicio del planeamiento.

$$CR = (NR \times ESP) - C2$$

NR: Necesidades Residenciales

ESP: Factor de Esponjamiento

C2: Viviendas deshabitadas a recuperar (mínimo del 2% del total de viviendas existentes)

2.a Factor de Esponjamiento (ESP).

El factor de esponjamiento responde a la necesidad de que la capacidad residencial identificada al inicio del periodo de planeamiento supere ampliamente la magnitud de las necesidades residenciales estimadas para el periodo de vigencia del Plan. Las razones para plantear esta holgura se deben a múltiples factores que exigen que las existencias de suelo residencial superen con cierta amplitud el consumo previsto. Entre los factores más relevantes pueden mencionarse la fricción de un mercado tan segmentado y discriminado como el referido al suelo urbano, la lentitud de los procedimientos administrativos relevantes que pueden prolongar sustancialmente la ejecución o la duración efectiva del plan, y el previsible error en la proyección de las necesidades, cuyo efecto puede resultar especialmente nefasto en un mercado caracterizado por su extrema rigidez.

En esencia, el factor de esponjamiento representa la mayoración necesaria de las necesidades estimadas para el periodo del plan para que a la finalización de tal periodo las existencias remanentes de suelo residencial sean suficientes para que el mercado no sufra un recalentamiento indeseable por falta de oferta. A fin de ilustrar este concepto, puede señalarse que un factor de esponjamiento de 2,5 aplicado a un periodo de planeamiento de 8 años equivale a identificar al inicio del plan suelo adecuado para satisfacer 20 años de construcción residencial al ritmo previsto en la cuantificación, y en consecuencia, prevé finalizar el plan manteniendo aún una capacidad residual equivalente a 12 años de construcción residencial, cifra que parece suficiente para garantizar que el mercado de suelo residencial no sufra estrangulamientos indeseables.

Como es natural, niveles de demanda superiores a los previstos por el Plan, retrasos en la ejecución efectiva del planeamiento o la demora en elaborar un nuevo plan pueden reducir el margen de seguridad teóricamente garantizado por el factor de esponjamiento. La elección del valor adecuado para el factor de esponjamiento es un compromiso entre el deseo de garantizar el funcionamiento del mercado para la duración efectiva del plan y la conveniencia de restringir el ritmo de expansión urbana desde un punto de vista de sostenibilidad y de eficiencia en el uso de un recurso particularmente escaso.

Se propone aplicar un factor de esponjamiento máximo de 2,2 a 3 las necesidades residenciales estimadas para 8 años, de acuerdo al tamaño del municipio (ver tabla de valores en la Tabla 4). La razón de ampliar el factor de esponjamiento a medida que disminuye el tamaño del municipio se debe a la mayor rigidez del mercado a medida que se reduce la dimensión del mismo (tanto por razones físicas como por la mayor concentración de la propiedad) y a la menor fiabilidad de las proyecciones a medida que se reduce la dimensión del ámbito territorial considerado.

4. taula. Bizitegi-beharretan ezarri daitekeen bizitegi-ahalmenaren harrotze-faktorearen balioa, *udalerrien tamainaren arabera*

Tabla 4. Valor del factor de esponjamiento de la capacidad residencial aplicable a las necesidades residenciales para 8 años según tamaño del municipio

Maila Estrato	Udalerriko biztanleria Población del municipio	Harrotze-faktorea gehi. Esponjamiento máx.
1	20.000 biztanle edo gehiago 20.000 habitantes o más	2,2
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean De 7.000 a 19.999 habitantes	2,4
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean De 3.000 a 6.999 habitantes	2,6
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean De 1.000 a 2.999 habitantes	2,8
5	1.000 biztanle baino gutxiago Menos de 1.000 habitantes	3,0

2.b Reducción de la capacidad residencial a prever debido a la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes: (C2).

Corresponde al número de viviendas deshabitadas que como objetivo se plantea recuperar, con el fin de transformarlas en viviendas habitadas; reduciéndose de esta forma la capacidad residencial a prever en el planeamiento. El número mínimo de viviendas deshabitadas a recuperar será el equivalente al 2% del parque total de viviendas existente en el municipio al inicio del planeamiento. Así mismo, se sugiere a los PTP como valor a incorporar, el 10% del número total de viviendas deshabitadas existente, incluido el porcentaje de este tipo de vivienda que tiene carácter técnico definido en el CVD de la Tabla 3.

2.c Limitaciones adicionales.

Finalmente, se han añadido dos condiciones adicionales a los resultados obtenidos aplicando esta metodología de cuantificación para evitar resultados extremos que podrían derivarse de una aplicación mecánica de las reglas propuestas. Se trata de limitaciones dirigidas, por un lado, a los municipios que presentan un pasado muy recesivo, y por otro, a los municipios que han experimentado un crecimiento un tanto explosivo en los años precedentes.

En el primer caso se trata de asegurar una capacidad residencial mínima que permita una cierta capacidad de actuación a los agentes sectoriales y que no restrinja excesivamente el funcionamiento del mercado de suelo en una situación de contracción demográfica. En el segundo caso se trata de evitar extrapolaciones exageradas que resultan difíciles de corregir una vez que se lanzan las actuaciones derivadas de ellas. Naturalmente, será necesario acelerar la actualización del planeamiento vigente en aquellos casos en los que la expansión acelerada se mantenga en el tiempo y amenace con agotar la holgura que el factor de esponjamiento trata de garantizar.

Las dos limitaciones adicionales que se imponen a la cuantificación final de la capacidad residencial del municipio son las siguientes:

1. Para todos los municipios, la capacidad residencial no podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.
2. Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.

2.d Número de viviendas y edificabilidad.

La Tabla 5 presenta una estimación de la superficie media de las viviendas construidas en los últimos años de acuerdo a su régimen y tipología. El concepto de superficie construida no incluye los garajes, trasteros y locales similares que habitualmente se ubican bajo rasante o bajo cubierta en los edificios de viviendas múltiples. Para las viviendas unifamiliares se incluye el garaje cuando no se ubica bajo rasante (se estima que es el caso del 50% de las viviendas unifamiliares que se construyen).

Se ha utilizado a modo referencial e ilustrativo un valor de 1,32 como ratio de superficie construida respecto a la superficie útil de la vivienda para las VPO, cifra más elevada de la aplicada tradicionalmente. El mismo valor se aplica a las viviendas tasadas y libres en edificios de múltiples viviendas. Se ha aplicado un valor igualmente referencial e ilustrativo de 1,25 en el caso de las viviendas adosadas y unifamiliares.

Los valores de la Tabla 5 representan una estimación de la media global aplicable al conjunto de la CAPV. Las áreas rurales y las que tienen mayor disponibilidad de suelo presentarían valores más elevados para la superficie media de las viviendas, mientras que la vivienda media en Bilbao Metropolitano sería algo más pequeña. El valor medio asignado a la VPO supone que las viviendas de un dormitorio suponen del 5 al 10 % del total de las VPO construidas, las de dos dormitorios (3 ó 4 camas) suponen del 40 al 50% y las de tres dormitorios (5 ó 6 camas) representan del 45 al 55%.

Existen indicios que apuntan a la conveniencia de diversificar la tipología de las viviendas, especialmente en relación a su superficie. La continua contracción del tamaño familiar, el aumento de los hogares de una y dos personas, y el elevado coste de acceder a una vivienda (sea en propiedad o en alquiler) apuntan a la existencia de un segmento de demanda que podría ser proclive a viviendas más pequeñas, aunque también se aprecia una notable resistencia social y sectorial a iniciativas en este sentido. Se trata de un tema a analizar en profundidad, ya que permitiría reducir la superficie media por vivienda y moderar el consumo de suelo residencial.

5. Taula. Gaur egun eraikitzen den etxebizitzaren batezbesteko azalera EAEn
Tabla 5. Estimación de superficies por tipos de vivienda en la CAPV

Etxebizitza mota **Tipo de vivienda**	**Azalera (m²)** **Superficie (m²)**	
	Erabilgarria **Útil**	**Eraikia** **Construida**
BOE (batezbesteko orokorra) / VPO (media global)	68	90
logela 1 / de 1 dormitorio	48	63
2 logela / de 2 dormitorios	62	82
3 logela / de 3 dormitorios	76	100
Etxebizitza tasatua / Vivienda tasada	80	106
Etxebizitza librea / Vivienda libre	–	–
Etxebizitzarako eraikinen batezbesteko orokorra Media global en edificios de viviendas	81	106
2 logela / de 2 dormitorios	72	92
3 logela / de 3 dormitorios	90	119
Elkarri atxikitako etxebizitzak / Viviendas adosadas	120	150
Familia bakarreko etxebizitzen urbanizazioa Urbanización de viviendas unifamiliares	180	250ª

ª Eraikitako azalerak garajea barne hartzen du, sestrapean egon ezean (kasuen % 50ean zenbatetsia)
Iturria: Egileak egina, eragile pribilegiatuek emandako informazioan oinarrituta.
ª La superficie construida incluye el garaje cuando no está bajo rasante (estimado 50% de los casos)
Fuente: Elaboración propia en base a información suministrada por agentes privilegiados

3. Aplicación ilustrativa del método de cuantificación para el período 2018-2026.

Al objeto de ilustrar el funcionamiento y alcance de la metodología planteada se ha llevado a cabo una simulación general para el conjunto de municipios de la CAPV y el periodo 2018-2026 (esto es, el periodo que va desde el 1 de enero de 2018 al 1 de enero de 2026). Esta cuantificación no incluye el componente de correcciones del modelo territorial vigente (a definir por los correspondientes PTP) ni toma en cuenta las eventuales modificaciones del coeficiente de vivienda secundaria que puedan aplicarse en diferentes ámbitos municipales. Por lo tanto, la componente B2 (por variación del coeficiente de vivienda secundaria) es nula por definición. Además se ha fijado en 1,25 el valor del coeficiente de vivienda secundaria (CVS) en todos aquellos municipios en los que el valor histórico de dicho coeficiente superaba dicha cota. Como es natural, la consideración de estos componentes, ignorados en esta aplicación ilustrativa, tendrá un efecto notable en bastantes municipios y áreas funcionales y pudiera llegar a tener un impacto no desdeñable en los valores agregados para el conjunto de la CAPV.

3.a Necesidades residenciales (2018-2026).

La Tabla 6 resume la cuantificación de las necesidades para el periodo de los 8 años considerados (2018-2026), las cuales se estiman en 82.918 viviendas.

6. Taula. 2018-2026 epealdirako aurreikusitako bizitegi-beharrak
Tabla 6. Necesidades residenciales estimadas para el período 2018-2026

Lurralde Eremua / Ámbito Territorial	A1 Biztanle-aldaketa / Variación de la población	A2 Familia-tamaina / Tamaño familiar	B1 Bigarren etxebizitza / Vivienda secundaria	C1 Jenderik gabeko Etxebizitza / Vivienda deshabitada	Bizitegi-beharrak guztira / Total necesidades Residenciales	% etxebizitza parkearen gainean / % parque viviendas
EAE/CAPV	**23.767**	**51.490**	**3.728**	**3.921**	**82.918**	**7,9**
Araba/Álava	9.114	7.743	1.012	886	**18.761**	11,5
Bizkaia	6.852	26.877	1.600	1.750	**37.084**	6,9
Gipuzkoa	7.801	16.870	1.116	1.285	**27.073**	8,0
Eremun Funtzional bakoitzeko / Por Área Funcional						
Enkarterri /Encartaciones	453	754	72	75	**1.354**	8,3
Goierri	701	1.627	54	139	**2.521**	7,5
Bilbao Metropolitano	2.034	21.074	890	1.110	**25.108**	6,0
Donostialdea-Bajo Bidasoa	3.708	9.546	469	621	**14.344**	7,5
Durangaldea	1.661	1.798	91	166	**3.716**	10,7
Debabarrena / Bajo Deba	23	1.718	111	99	**1.951**	5,5
Busturialdea-Artibai	400	1.691	206	139	**2.436**	6,0
Arratia	444	327	62	54	**887**	12,5
Arabako Errioxa Rioja Alavesa	420	273	135	53	**881**	10,3
Ayala	573	981	152	105	**1.811**	8,7
Debagoiena / Alto Deba	206	1.524	59	97	**1.886**	6,2
Mungialdea	1.696	631	230	156	**2.713**	19,3
Tolosaldea	940	1.111	54	135	**2.240**	10,0
Araba Erdialdea / Álava Central	8.353	6.655	766	757	**16.531**	12,0
Urola Kosta / Urola Costa	2.155	1.780	377	215	**4.527**	12,7

Debido a los supuestos utilizados en este ejercicio los componentes de vivienda secundaria y deshabitada tienen una importancia muy limitada respecto a las necesidades de vivienda principal.

3.b Capacidad residencial (2018-2026).

La Tabla 7 muestra la capacidad residencial para el período 2018-2026 una vez aplicados los esponjamientos pertinentes, la reducción que resulta de la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas (al menos el 2% del parque) y las limitaciones adicionales en aquellos municipios a los que afectan. Cabe indicar al respecto que la referida recuperación de viviendas deshabitadas permite reducir en 20.857 viviendas la capacidad residencial máxima permitida. Globalmente se observa que las necesidades residenciales estimadas en 82.918 viviendas, una vez esponjadas, aplicada la reducción que resulta de la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas y consideradas finalmente las limitaciones adicionales se convierten en una capacidad residencial máxima de 180.872 viviendas para el conjunto de la CAPV, lo que representa un factor de esponjamiento efectivo de 2,18.

7. taula. 2018-2026ko planeamendurako aurreikusitako Egoitza-ahalmena
Tabla 7. Capacidad residencial estimada para el planeamiento 2018-2026

Lurralde Eremua Ámbito Territorial	**2016ko etxe-parkea** Parque viviendas 2016	**Etxebizitzen beharrak** Necesidades resid.		**Gehienezko bizitegi-ahalmena** Capacidad residencial máxima			
		Etxe Beharrak Necesidades residenciales	**Harrotze-faktorekin** Neces. Esponjadas	**Etxe hutsen murriztea** Reduc. Viv. deshabitada	**Etxe-ahalmena mugarik gabe** Cap. Resid. sin limitaciones	**Ahalmen maximoa** Capacidad máxima	**Harrotze-faktorea** Factor de Esponjamiento
EAE/CAPV	**1.042.646**	**82.918**	**198.558**	**20.857**	**177.701**	**180.872**	**2,18**
1. Lurralde historiko bakoitzeko 1. Por territorio histórico							
Araba/Álava	162.384	18.761	44.961	3.247	41.714	**36.665**	1,95
Bizkaia	540.835	37.084	88.691	10.820	77.871	**86.490**	2,33
Gipuzkoa	339.427	27.073	64.906	6.790	58.116	**57.717**	2,13
2. Eremu Funtzional bakoitzeko 2. Por Área Funcional							
Enkarterri/Encartaciones	16.325	1.354	3.485	326	3.159	**3.258**	2,41
Goierri	33.437	2.521	6.467	669	5.798	**6.016**	2,39
Bilbao Metropolitano	415.700	25.108	58.385	8.316	50.069	**58.452**	2,33
Donostialdea-Bajo Bidasoa	190.135	14.344	33.055	3.802	29.253	**28.245**	1,97
Durangaldea	34.815	3.716	8.662	697	7.965	**8.097**	2,18
Debabarrena /Bajo Deba	35.595	1.951	4.838	712	4.126	**5.006**	2,57
Busturialdea-Artibai	40.549	2.436	6.364	809	5.555	**6.149**	2,52
Arratia	7.075	887	2.408	143	2.265	**2.205**	2,49
Arabako Errioxa Rioja Alavesa	8.539	881	2.409	171	2.238	**2.096**	2,38
Ayala	20.317	1.811	4.767	407	4.360	**4.082**	2,25
Debagoiena /Alto Deba	30.509	1.886	4.674	610	4.064	**4.633**	2,46
Mungialdea	13.679	2.713	7.102	274	6.828	**6.120**	2,26
Tolosaldea	22.449	2.240	6.002	449	5.553	**4.710**	2,10
Araba Erdialdea / Álava Central	137.814	16.531	39.070	2.756	36.314	**31.671**	1,92
Urola Kosta	35.708	4.527	10.870	716	10.154	**10.132**	2,24

3.c Análisis comparativo con las DOT de 1997.

Para terminar, la Tabla 8 compara los resultados obtenidos mediante el método de esta revisión y el derivado de aplicar los criterios establecidos por las DOT de 1997 a la misma información de partida.

La nueva metodología resulta más restrictiva que la que se ha aplicado en los últimos años en casi todos los aspectos contemplados en la cuantificación de las necesidades residenciales:

1. La proyección de la pérdida de población de los municipios recesivos, aunque sea de forma suavizada, supone la disminución de las necesidades de vivienda principal.

2. El cambio en el cálculo del tamaño familiar, tanto en planteamiento como en ritmo, supone la disminución de las necesidades de vivienda principal en 37.465 viviendas.

3. La forma en que cada método calcula la demanda de vivienda secundaria genera una reducción de 3.823 viviendas.

4. El objetivo contemplado en el nuevo método de cuantificación, consistente en la posible recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes en el municipio, permite la reducción de la capacidad residencial en 20.857 viviendas; aspecto que no se encontraba contemplado en las DOT de 1997.

5. La incorporación del concepto de esponjamiento (en el nuevo método de cuantificación) en lugar de utilizar la corrección de la rigidez de oferta (en el método de las DOT 1997) genera discrepancias de diferente signo para cada municipio. La importancia del

cambio reside en la forma de cálculo de este componente que pasa de depender del parque inicial a estar asociado a la estimación de necesidades residenciales del ámbito en cuestión. En este sentido, la aplicación del coeficiente de esponjamiento genera una reducción de 37.032 viviendas en relación con las viviendas que surgían en aplicación de la «corrección de la rigidez de la oferta» que establecen las DOT 1997.

6. Como consecuencia de la incorporación de las limitaciones adicionales a la capacidad residencial máxima admitida (elemento no contemplado en las DOT 1997), la capacidad final resultante con la aplicación de la nueva metodología supone una reducción de 106.619 viviendas con respecto a la capacidad resultante de la aplicación del método establecido en las DOT 1997.

8. taula. Metologia berriaren eta 1997ko LAGen emaitzen arteko konparazioa.

Tabla 8. Comparación entre los resultados de la nueva metodología y las DOT de 1997

Kontzeptua (EAE-ren eremuarako) Concepto (Para el ámbito de la CAPV)	**Metodo berria** Nuevo Método	**Eguneratutako LAGak** DOT actualizadas
Etxebizitza nagusien beharrak (A): Necesidades de vivienda principal (A):		
Biztanleen aldaketagatik (A1) Por variación de la población (A1)	23.767	35.142
Familia-tamainaren aldaketagatik (A2) Por variación del tamaño familiar (A2)	51.490	88.955
Bigarren etxebizitzen beharrak (B) Demanda de vivienda secundaria (B)	3.728	7.551
Etxebizitza hutsen aurreikuspena (C1) Previsión de viviendas deshabitadas (C1)	3.921	
Etxebizitzen beharrak Necesidades residenciales	82.918	131.648
Eskaintzaren zorroz. Zuzenketa/ Harrotzea Corrección rigidez oferta / Esponjamiento	118.811	155.843
Etxebizitza hutsen berrabilpena Recuperación de viviendas deshabitadas	-20.857	
Gehienezko bizitegi- ahalmena Capacidad residencial máxima	**180.872**	**287.491**

4. Fichas para el cálculo de la cuantificación de la oferta de suelo residencial en el planeamiento municipal.

Descripción de conceptos	Fórmula aplicada	Leyenda de símbolos
Cálculo de las Necesidades residenciales		
CMT. Correcciones del modelo territorial vigente		
El PTP identificará estas correcciones, estimando su magnitud e impacto sobre el uso principal o secundario de la vivienda, derivado de cambios en infraestructuras y dotaciones, en tipos de hábitat o en cualquier otro aspecto que se considere relevante.	explicitado en PTP	Identificación general del período temporal t: $_0$ = Período de referencia $_i$ = Año inicial del plan $_f$ = Año final del plan
A. Necesidades de vivienda principal		
A1. Por variación de población residente Fórmula de proyección de la población municipal: $P_t = P_0 \times (1+RP)^t$	$(P_f - P_i) / TMF_f$	P_t = Población en momento t TMF_t = Tamaño familiar en momento t RP = Tasa anual de variación de la población municipal (reducida a la mitad si la variación es negativa).
A2. Por variación del tamaño familiar Fórmula de proyección del tamaño familiar: $TMF_t=1+(TMF_0-1)x(1+RF)^t$	$P_i \times (1 / TMF_f - 1 / TMF_i)$	RF = Tasa anual de variación del tamaño familiar
B. Demanda de vivienda secundaria		
B1. Por variación de la vivienda principal Demanda asociada a la evolución del parque principal	$(A1 + A2) \times (CVS_f - 1)$	CVS_t = Coeficiente de vivienda secundaria en momento t. Se define como sigue: viviendas ocupadas / viviendas principales
B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria Requiere proyección explicita del CVS. En su ausencia se aplicará el CVS resultante de los últimos datos estadísticos disponibles, siempre que no supere la cota de 1,25	$(P_i / TMF_i) \times (CVS_f - CVS_i)$	
C. Previsión de viviendas deshabitadas		
C1. Por variación de vivienda deshabitada Holgura asociada a la evolución del parque ocupado.	$(A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$	CVD_t = Coeficiente de vivienda deshabitada en momento t. Se define como sigue: viviendas totales / viviendas ocupadas. Se aplica un coeficiente normativo acorde con la población municipal (1,04 a 1,08 según tabla).
NR. Necesidades residenciales		
Estimación del aumento de parque de viviendas previsto para el período del Plan. Se calcula mediante la agregación de los seis componentes especificados.	CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1	
Cálculo de la Capacidad residencial		
NRe. Necesidades residenciales esponjadas		
Se calcula multiplicando las necesidades residenciales iniciales por un factor de esponjamiento acorde a la población municipal (de 2,2 a 3.0 según tabla).	NR x ESP	ESP = Factor de esponjamiento
C2. Recuperación de viviendas deshabitadas		
La capacidad que resulta del esponjamiento de las necesidades residenciales se reduce como consecuencia de la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes. *Limitaciones adicionales:* - Independientemente del resultado de la cuantificación, se admite siempre una capacidad residencial de hasta el 10% del parque inicial. - Se limita la capacidad residencial de un Plan al 50% del parque inicial.	C2 = 2% del parque total de viviendas existentes	C2 = Viviendas deshabitadas a recuperar
CR. Capacidad residencial máxima.		
	CR = (NR x ESP) – C2	

Tamaño del municipio	CVD	ESP
20.000+ habitantes	1,04	2,2
7.000 – 19.999 habitantes	1,05	2,4
3.000 – 6.999 habitantes	1,06	2,6
1.000 – 2.999 habitantes	1,07	2,8
menos de 1.000 habitantes	1,08	3,0

CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (período 2020-2028)			**1**
Municipio:			Fecha:
Área Funcional:			

IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP)		
CMT.	Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP	**CMT** =
NECESIDADES RESIDENCIALES del PERÍODO de PLANEAMIENTO		
A.	Necesidad de viviendas principales	
A1.	Por variación de la población A1 = (P28-P20) / TMF28	**A1** =
A2.	Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF) A2 = P20 x (1/TMF28-1/TMF20)	**A2** =
B.	Demanda de vivienda secundaria	
B1.	Por variación de las viviendas principales (VP) B1 = (A1+A2) x (CVS28-1)	**B1** =
B2.	Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS) B2 = (P20/TMF20) x (CVS28-CVS20)	**B2** =
C.	Previsión de viviendas deshabitadas	
C1.	Por variación de las Viviendas Deshabitadas (VD) C1 = (A1+A2+B1+B2) x (CVD Norm.-1)	**C1** =
NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES		
	NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1	**NR** =

CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
NRe.	Necesidades residenciales esponjadas NRe = NR x ESP	NRe =
C2.	Viviendas deshabitadas a recuperar C2 = 2% del Parque residencial total existente	C2 =
CR.	Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones: CR = (NR x ESP) - C2	**CR =**
LIMITACIONES ADICIONALES		
Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)		Cmáx =
Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)		Cmin =
Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento (nº de viviendas):		**CR =**

CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (período 2020-2028)	**2**
Municipio:	

DATOS ESTADÍSTICOS DE POBLACIÓN y VIVIENDA e HIPÓTESIS de EVOLUCIÓN

Año	Población	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Deshabit.	Viviendas Totales	TMF	CVS	CVD	Período	TAC
1996										
2016										
2020									**1996-2016**	
2028									**TAC ref.**	

COEFICIENTES BÁSICOS USADOS PARA EL CÁLCULO

Variación anual Tam. M.Fami.(TMF)	
	-1,20

Implicaciones del Modelo Terrltorial del PTP	
Nº Viv. resultantes Mod. Terr. PTP :	

Coef. CVS (Viviendas secundarias)	
Coeficiente de Referencia	
Coef. Máximo admitido	1,25

Coef. CVD (Viviendas Deshabitadas)		
Desde (hab.)	Hasta (hab.)	CVD
20.000		1,04
7.000	19.999	1,05
3.000	6.999	1,06
1.000	2.999	1,07
0	1.000	1,08
Coef. CVD Referencia		
Coef. CVD Normativo		
Recuperación de Viv. Deshabitada:		
(% Viv. existentes)		**2,00%**

Factor de esponjamiento según población (ESP)		
Desde (hab)	Hasta (hab.)	Coef.
20.000		2,20
7.000	19.999	2,40
3.000	6.999	2,60
1.000	2.999	2,80
0	1.000	3,00
Factor esponjamiento Normativo:		

Limitaciones adicionales	
1. Capacidad que siempre es admisible.	
% del Parque inicial existente:	10,00%
2. Capacidad máxima admisible.	
% del Parque inicial existente:	50,00%

Pxx *= Población del año «xx»*	$P_{20} = P_{16} \times (1 + TAC_{96\text{-}16})^4$ $P_{28} = P_{20} \times (1 + TAC_{96\text{-}16})^8$
TACxx-yy *= Tasa anual crecimiento entre años «xx» e «yy»*	$TAC_{96\text{-}16} = (P_{16} / P_{96})^{1/20} - 1$
TMFxx *= Tamaño Medio Familiar del año «xx»*	$TMF_{16} = P_{16} / VP_{16}$ $TMF_{20} = 1 + [\,(TMF_{16} - 1) \times (1 - 0{,}012)^4]$ $TMF_{28} = 1 + [\,(TMF_{20} - 1) \times (1 - 0{,}012)^8]$
CVSxx *= Coef. Vivienda Secundaria del año «xx»*	$CVS_{16} = 1 + (VS_{16} / VP_{16})$
CVDxx *= Coef. Vivienda Deshabitada del año «xx»*	$CVD_{16} = 1 + [VD_{16} / (VP_{16} + VS_{16})]$

ANEXO V

Normativa sectorial introducida de acuerdo con los informes de la administración central

1. Aviación Civil.

a) En relación con los terrenos de las Áreas Funcionales de «Bilbao Metropolitano», «Donostia / San Sebastián (Donostia-Bajo Bidasoa) » y «Álava Central» incluidos en las

Zonas de Servicio de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián o Vitoria-Gasteiz, se estará a la dispuesto en la normativa estatal en materia aeroportuaria y, en su caso, a las disposiciones de los Planes Directores de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián o Vitoria-Gasteiz, debiendo ser el uso admisible en esos terrenos exclusivamente el uso público aeroportuario.

b) En los ámbitos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Bilbao correspondientes al Real Decreto 55/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Bilbao o por las huellas sonoras incluidas en los Planes Directores de los Aeropuertos de San Sebastián y Vitoria-Gasteiz, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento vigente.

c) Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria-Gasteiz y Logroño-Agoncillo que afectan a la Comunidad Autónoma del País Vasco determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

d) Las propuestas del nuevo planeamiento territorial y urbanístico, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria-Gasteiz o Logroño-Agoncillo, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento, o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

e) En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

2. Red de Carreteras del Estado AP-68 Bilbao-Zaragoza.

a) Se deberá clasificar los terrenos de titularidad estatal (dominio público y terrenos expropiados) como Suelo NO Urbanizable de Protección Especial-Infraestructuras (SNUPE-I) o similar.

b) Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del Instrumento, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), la línea límite de la edificación y la arista exterior de la explanación.

c) La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento de desarrollo.

d) Se hará constar en la parte normativa del Instrumento que las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal.

e) Cualquier propuesta de nuevas conexiones a la Red de Carreteras del Estado o modificación de las existentes, o de su uso, requerirá como condición necesaria la presentación de un Estudio de Tráfico y Capacidad.

f) Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

g) Se incluirá en la parte normativa del Instrumento, que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente.

h) Se deberá reflejar en la parte normativa del Instrumento, la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera.

i) Se deberá reflejar en la parte normativa del Instrumento, que la iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado.

j) Cualquier actuación prevista en el Plan General, deberá ser compatible con los estudios de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento.

3. Red ferroviaria de interés general.

a) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística que desarrollen las Directrices de Ordenación Territorial calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

b) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deben establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación, y definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

4. Normativa de Costas.

a) Los Planes Territoriales Parciales y Sectoriales, así como el planeamiento urbanístico desarrollarán el Mapa de Síntesis de las Directrices, recogiendo cada uno a su escala las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia y de servidumbre de acceso al mar, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y aplicación de las limitaciones correspondientes.

Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

El Mapa Síntesis de las Directrices recoge gráficamente la ribera del mar, la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Tal Mapa se puede consultar a una escala adecuada en GeoEuskadi, la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi: http://www.geo.euskadi.eus/s69-bisorea/es/x72aGeoeuskadiWAR/index.jsp

b) En cuanto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se estará a lo regulado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estando únicamente permitida su ocupación para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, debiendo contar en todo caso con el correspondiente título habilitante.

c) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la 22/1988, de 28 de julio, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

d) Las redes de saneamiento existentes deberán contar con el correspondiente título habilitante, y en todo caso, tanto las instalaciones existentes como las propuestas estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. En cuanto a las infraestructuras de electricidad, deberá valorarse la posibilidad de planificar actuaciones tendentes a la liberación del dominio público marítimo-terrestre que, salvo autorización excepcional, resultan prohibidas por el articule 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

e) Respecto a las directrices en materia de crecimiento urbano: deberá tenerse en cuenta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio para los sectores de suelo urbanizable que se propongan en los respectivos planeamientos urbanísticos municipales. Asimismo, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

f) Para los itinerarios y miradores de los recorridos costeros deberá tenerse en cuenta que el trazado deberá ajustarse de tal manera que discurra fuera del dominio público marítimo-terrestre.

g) Respecto a las directrices en materia de patrimonio cultural, donde se propone la consideración de diferentes niveles de protección, deberá tenerse en cuenta que aquellos inmuebles, elementos o instalaciones protegidas que se localicen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre o en servidumbre de protección, se estará en todo caso a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, con independencia del régimen de protección que se establezca para los elementos que se cataloguen.

h) En todo caso, los criterios, objetivos y propuestas generales para el desarrollo de la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco deben ser compatibles con las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin perjuicio del pronunciamiento que, sobre el planeamiento urbanístico que se derive en su desarrollo, corresponderá efectuar a través de los informes que en su tramitación establecen los artículos 112.a) y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. Dichos informes valorarán las propuestas concretas del planeamiento para la franja costera relativas a la utilización del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, y su adecuación a las disposiciones legales en materia de costas.

5. Puertos.

a) En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el ámbito territorial de competencia de las Autoridades Portuarias es el comprendido dentro de los límites de la zona de servicio del puerto y los espacios afectados al servicio de señalización marítima cuya gestión se les asigne.

b) Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.

c) El régimen de planificación, ordenación, explotación, construcción, ampliación, reforma y mantenimiento de los puertos e instalaciones portuarias y marítimas de competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco será el establecido en la Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.

ANEXO II

Al Decreto 128/2019, de 30 de julio de aprobación definitiva de las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

EXTRACTO RELATIVO A LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES INCLUIDAS LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE

1. Introducción.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 26 de la Ley 21/2013 y a los Artículos 13.4 y 15 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, se elabora el presente «Documento de Integración en el Plan de los Aspectos Ambientales establecidos en la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV» en el que se refleja la manera en que se han integrado los aspectos ambientales establecidos en la «Declaración Ambiental Estratégica» en las DOT y su Estudio Ambiental Estratégico.

2. Integración de los aspectos ambientales.

2.1 Directrices de ordenación territorial.

2.1.1 Documento de Alcance.

El Documento de Alcance establece los objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad que se aplicarán en la elaboración de las DOT.

En el siguiente cuadro se recoge cómo se han integrado los aspectos ambientales señalados en el Documento de Alcance (consistente en objetivos) en las DOT según directrices relacionadas.

OBJETIVO GENÉRICO 1. GARANTIZAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES DEL PRESENTE SIN PONER EN PELIGRO LA CAPACIDAD DE LAS GENERACIONES FUTURAS PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES.	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT (Directrices relacionadas)**
1.1. Frenar la ocupación del suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración y reutilización de espacios degradados e ir desacelerando la ocupación de aquellos catalogados y protegidos como de alta capacidad agrológica.	- Asignación de usos que aprovechen las potencialidades del suelo sin deteriorarlo. - Priorizar la densificación de los tejidos urbanos así como la regeneración los ámbitos industriales abandonados o que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos. - Preservación del suelo agrario. - Limitar la ocupación del suelo. - Impulsar la rehabilitación, la habitabilidad, la accesibilidad, la eficiencia energética y las condiciones de calidad de las viviendas, de las edificaciones en general y del entorno urbano. - Impulsar las actuaciones de renovación que permitan la generación de nuevos espacios libres en aquellas áreas de excesiva densidad edificatoria.

OBJETIVO GENÉRICO 1. GARANTIZAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES DEL PRESENTE SIN PONER EN PELIGRO LA CAPACIDAD DE LAS GENERACIONES FUTURAS PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES.	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT (Directrices relacionadas)**
	- Identificar en los Planes Territoriales Parciales un Perímetro de Crecimiento Urbano. - Revisar el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (bajo el nuevo prisma de las DOT revisadas). - Priorizar el aprovechamiento del suelo de actividades económicas infrautilizado ante la colonización de nuevos territorios rurales. - Nuevos criterios de cuantificación residencial más restrictivos.
1.2. Favorecer modelos urbanos de movilidad sostenible de personas y mercancías.	- Articular la conexión entre las áreas metropolitanas de las capitales y el resto del territorio mediante sistemas de transporte colectivo en los que se garantice la intermodalidad. - Transformar tramos de carretera sin funcionalidad en vías urbanas. - Identificar en PTPs las áreas prioritarias de regeneración urbana de escala territorial y establecer estrategias y medidas. - Priorizar las vías destinadas al transporte público; transporte mediante vehículos eléctricos y la distribución limpia de mercancías. - Reservar espacios destinados a infraestructuras de recarga eléctrica de vehículos y a la instalación de aparcamientos y de alquiler de bicicletas.
1.3. Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y de la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.	- Mejorar la accesibilidad a los grandes equipamientos y espacios libres existentes. - Orientar la dotación equipamental de cada cabecera o subcabecera en aras a evitar el traslado de la población a las capitales o a otros núcleos y mejorando la accesibilidad a los mismos. - Fomento del transporte colectivo en las capitales, y entre las cabeceras y subcabeceras y las capitales. - Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte intermodal.

OBJETIVO GENÉRICO 1. GARANTIZAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES DEL PRESENTE SIN PONER EN PELIGRO LA CAPACIDAD DE LAS GENERACIONES FUTURAS PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES.	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT (Directrices relacionadas)**
	- Promover la vida urbana en las poblaciones estableciendo limitaciones a los equipamientos comerciales ubicados en la periferia de las poblaciones. - Evitar la segmentación de la ciudad en usos y la paulatina expulsión a polígonos exteriores de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
1.4. Minimizar los impactos ambientales, evaluando previamente las consecuencias del ejercicio de las actividades.	- Considerar los recursos de agua de consumo y la infraestructura de saneamiento en las previsiones urbanísticas. - Reducir los impactos negativos existentes en relación con la calidad ambiental del entorno urbano: contaminación atmosférica, acústica, de las aguas y del suelo.
1.5. Garantizar la sostenibilidad del medio rural, preservando e impulsando el equilibrio entre la actividad agraria y el medio ambiente.	- Preservación del suelo agrario. - Continuidad de las explotaciones agrarias. - Mejorar equipamiento y comunicaciones en el medio rural. - Reconocimiento social de los agricultores por su labor de proveedores de alimentos y de custodia del territorio. - Potenciar las especies autóctonas, o en su caso las que se vienen explotando históricamente, ligadas a medios de producción y subsistencia tradicionales. - Preservar los Núcleos Rurales favoreciendo la rehabilitación y el mejor aprovechamiento de la edificación existente en los pequeños núcleos.
1.6. Potenciar un uso responsable de la energía, del agua, de los residuos y de los suelos en el territorio.	- Redactar un Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos de la CAPV. - Preservación del suelo agrario. - Incorporar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la planificación hidrológica. - Establecer acciones específicas para reducir las

OBJETIVO GENÉRICO 1. GARANTIZAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES DEL PRESENTE SIN PONER EN PELIGRO LA CAPACIDAD DE LAS GENERACIONES FUTURAS PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES.	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT (Directrices relacionadas)**
	necesidades de consumo energético, así como para aumentar su eficiencia y el uso de fuentes y sistemas energéticos no contaminantes. - Incorporación de criterios bioclimáticos en el planeamiento.
INDICADORES AMBIENTALES: • Población total residente en núcleos habitados clasificados por tamaño de población. • Porcentaje de superficie clasificada como suelo urbanizable y no urbanizable • Artificialización del suelo: superficie artificializada en relación a la superficie total. • Porcentaje de superficie destinada a infraestructuras de comunicación y transporte.	

OBJETIVO GENÉRICO 2. PROTEGER, CONSERVAR Y RESTAURAR EL CAPITAL NATURAL, PRESERVANDO LOS SERVICIOS QUE APORTAN LOS ECOSISTEMAS. DETENER LA PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
2.1. Conservar la biodiversidad, velando por la utilización sostenible de sus componentes, a fin de obtener una participación justa y equitativa en los beneficios derivados de la utilización de los recursos ambientales.	- Garantizar la pervivencia de la biodiversidad, es decir, de todas las formas de vida como legado genético irrepetible. - Potenciar las especies autóctonas, o en su caso las que se vienen explotando históricamente, ligadas a medios de producción y subsistencia tradicionales.
2.2. Integrar los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad en las políticas sectoriales, considerando el principio legal de prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística.	- Desarrollo de la infraestructura verde, e inclusión en PTP y Planeamiento urbanístico. - Supeditar al mantenimiento de la conectividad ecológica cualquier uso o actividad que se desarrolle en la infraestructura verde. - Restaurar los ecosistemas para mantener la resiliencia del territorio.
2.3. Detener la pérdida y el deterioro de los hábitats y de las poblaciones biológicas, y mejorar su estado de conservación para avanzar hacia un territorio resiliente y multifuncional.	- Mejorar la gestión forestal, así como reforestar las zonas degradadas aumentando la superficie de bosque natural como sumideros de carbono.

OBJETIVO GENÉRICO 2. PROTEGER, CONSERVAR Y RESTAURAR EL CAPITAL NATURAL, PRESERVANDO LOS SERVICIOS QUE APORTAN LOS ECOSISTEMAS. DETENER LA PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
2.4. Reforzar la conservación del patrimonio geológico a través de su incorporación a los instrumentos de planificación territorial y sectorial y a los procedimientos de prevención ambiental existentes.	- Elaboración del Plan Territorial Sectorial de Actividades Extractivas. - Creación de una nueva figura para la protección del patrimonio paleontológico. - Inclusión de los geoparques en la infraestructura verde y de los Lugares de Interés Geológicos en la Áreas Ambientalmente Relevantes.
INDICADORES AMBIENTALES: • Porcentaje de superficie ocupada por hábitats naturales, seminaturales y naturalizados. • Proporción de bosques autóctonos frente a las plantaciones forestales en la CAPV • Superficie de hábitats de interés comunitario que han mejorado su calidad o estado de conservación. • Seguimiento de aves comunes reproductoras de la CAPV (Programa SACRE) • Superficie incluida en la categoría «Especial protección». • Número de áreas funcionales que cuentan con Catálogo de Paisaje • Número de Planes de Acción del Paisaje realizados	

OBJETIVO GENÉRICO 3. LIMITAR LA INFLUENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
3.1. Fomentar la implantación de energías renovables de manera compatible con la conservación de la biodiversidad y la protección de las aguas y del suelo.	- Elaboración de un Plan Sectorial de Energías Renovables. - Revisión del PTS de Energía Eólica. - Inclusión de materias relacionadas con las energías renovables en el Planeamiento Territorial. - Promoción del autoabastecimiento energético mediante sistemas de aprovechamiento solar, eólico, biomasa, etc. - Identificar las zonas costeras afectadas por la subida del nivel del mar y el oleaje extremo y otorgar el tratamiento adecuado a las zonas sometidas a riesgos de inundación, o ámbitos susceptibles de sufrir el efecto isla de calor.
3.2. Potenciar la intermodalidad y los modos de transporte con menores emisiones de gases de efecto invernadero.	- Articular la conexión entre las áreas metropolitanas de las capitales y el resto del territorio mediante sistemas de transporte colectivo en los que se garantice la intermodalidad.-Fomento del transporte colectivo en las capitales, y entre las cabeceras y subcabeceras y las capitales.

OBJETIVO GENÉRICO 3. LIMITAR LA INFLUENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
3.3. Impulsar una estructura urbana resiliente al cambio climático, compacta y mixta en usos.	- Promoción del estudio de evaluación de sostenibilidad energética del planeamiento territorial y urbanístico. - Considerar los efectos del cambio climático en la planificación territorial. - Fomentar los principios de diseño urbano y arquitectónico bioclimático como elemento de sostenibilidad ambiental en los Ejes de Transformación.
INDICADORES AMBIENTALES: • Generación total de emisiones de GEIs • Intensidad de las Emisiones totales de GEIs en relación al PIB	

OBJETIVO GENÉRICO 4. GARANTIZAR UN AIRE, AGUA Y SUELOS LIMPIOS Y SALUDABLES	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
4.1. Frenar la urbanización de suelos con riesgos naturales (inundabilidad, vulnerabilidad de acuíferos, erosión).	- Adoptar políticas basadas en la combinación de medidas estructurales en zonas urbanas consolidadas sometidas a riesgo, y medidas no estructurales, con la regulación y limitación de los usos del suelo en zonas inundables, teniendo en cuenta dos premisas: la peligrosidad del evento o inundabilidad, y la condición básica de suelo sobre el que se pretende actuar, rural o urbanizado. - Evitar la ocupación de la zona inundable en las márgenes rurales con nuevos desarrollos urbanísticos y, si esto no fuera posible, se situarán a partir de la línea que delimita la avenida de 100 años de periodo de retorno. - Compatibilizar en el planeamiento municipal la resolución de la problemática hidráulica de prevención de inundaciones con la conservación de los puentes o elementos de interés cultural.
4.2. Conseguir un buen estado de las masas de agua superficiales (ríos, estuarios, costeras, lagos y humedales) y subterráneas y de las zonas protegidas en relación con las aguas (zonas de baño, captaciones y zonas vulnerables a nitratos).	- Reducir contaminación de las aguas en el entorno urbano. - Aplicación de políticas preventivas en la protección de las aguas subterráneas.

OBJETIVO GENÉRICO 4. GARANTIZAR UN AIRE, AGUA Y SUELOS LIMPIOS Y SALUDABLES	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
	- Contribución a la consecución de los objetivos en materia de aguas en el caso de presiones relacionadas con el sector agrario o extractivo y en el ámbito de las zonas protegidas. - Proteger las condiciones de ribera y cauce para la consecución de objetivos medioambientales de las masas de agua y de las zonas protegidas. - Promover la restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales, estuarios y humedales, en las operaciones de regeneración y renovación urbana. - Contemplar la existencia de recurso hídricos e infraestructura de saneamiento y depuración suficiente en las previsiones urbanísticas. - Crear sinergias en las operaciones de regeneración y reconversión urbana para recuperar espacios en los ríos con coberturas y encauzamientos duros.
4.3. Asegurar una calidad del aire (exterior e interior, incluyendo el ruido) en línea con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud y garantizar la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido.	- Propiciar el uso de espacios verdes y/o áreas naturales conectados entre sí y con el medio urbano por corredores peatonales, red ciclista o transporte público. - Garantizar viviendas de calidad, salubres, universalmente accesibles y energéticamente eficientes introduciendo criterios bioclimáticos en el diseño urbanístico.
4.4. Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.	- Integrar la gestión de los suelos contaminados y la mejora de la calidad del suelo en las fases previas de la planificación territorial y urbanística. - Planificar los usos del suelo teniendo en cuenta el factor «calidad del suelo» para asegurar la prevención de riesgos inaceptables para la salud humana y el funcionamiento de los ecosistemas. -Tener en cuenta en la planificación la versión actualizada del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. - Incluir las investigaciones y recuperaciones de los suelos contaminados en los procesos de regeneración urbana.

OBJETIVO GENÉRICO 4. GARANTIZAR UN AIRE, AGUA Y SUELOS LIMPIOS Y SALUDABLES	
OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS	**IMPLEMENTACIÓN EN LAS DOT**
INDICADORES AMBIENTALES: • Estado ecológico de las masas de de agua superficiales (ríos, aguas costeras y de transición, lagos y humedales interiores) • Estado químico de las masas de agua • Superficie con un uso urbano (residencial, industrial o de equipamientos), que se sitúa en suelo catalogado como inundable para un periodo de retorno de 10 años y de 100 años. • Superficie de suelos potencialmente contaminados y recuperados para nuevos usos. • Accesibilidad a espacios verdes (infraestructura verde y parques urbanos).	

Para la revisión de las DOT se tienen en cuenta los ámbitos de distinta relevancia citados en el Documento de Alcance, apartado Primero B, así como los condicionantes que se derivan de los mismos para el desarrollo de las actuaciones que conllevan transformaciones directas sobre el medio físico.

2.1.2 Declaración Ambiental Estratégica.

La Declaración Ambiental Estratégica señala algunas Normas de Aplicación de las DOT que considera deben modificarse.

A continuación se aporta la incorporación o no al documento así como la justificación:

Art. 3.1.c) 2 relativo a los condicionantes superpuestos.

Art. 3.1.c) 2. De infraestructura verde	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
- Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai. *- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.*	*- Espacios protegidos* *- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural.* *La definición concreta de estos espacios se desarrolla en el anexo II, apartado 2.b.2.*
Valoración	
Se entiende correcta la remisión de los elementos que componen la infraestructura verde en general a un solo lugar, en este caso el Anexo II a las normas de aplicación. No obstante, se ha incluido que los espacios estén protegidos por sus valores ambientales, en la medida en que existen protecciones de muy diversa naturaleza, cuya inclusión en la infraestructura verde carecería de sentido y haría perder fuerza al concepto (por ejemplo, patrimonio histórico-cultural, infraestructuras grises,…). Por otra parte, la especificidad de la Reserva de la Biosfera obedece al carácter singular de este espacio derivado de la Ley 5/1989, de 6 de Julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, que abarca espacios de muy diferente característica y que cuenta con un instrumento clave a incorporar en el planeamiento urbanístico, como es su PRUG. Su introducción en este precepto se considera didáctica y necesaria.	

Por último, señalar que los espacios de interés natural multifuncionales son una actualización de aquellos que ya proponían las DOT de 1997, denominados como «áreas de interés naturalístico». Se trata por tanto de un elemento propuesto por la planificación territorial a través de las DOT, con una denominación renovada en la medida en que la multifuncionalidad o provisión de multiples servicios es un aspecto fundamental que viene de la misma definición de infraestructura verde. No cabe olvidar que los elementos que componen la infraestructura verde a nivel de la CAPV se desglosan en el apartado 12.1 del documento (Anexo: Infraestructura Verde y servicios de los ecosistemas). Por todo ello, se considera correcta la redacción dada en el documento para la aprobación provisional, con la precisión de remitirse a una definición más concreta de los espacios que pueden componer la infraestructura verde al anexo II de las Normas de Aplicación.
Redacción final
- Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai. *- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.* *La definición concreta de estos espacios se desarrolla en el anexo II, apartado 2.b.2.*

Art. 3.3 Matriz de Ordenación del Medio Físico.

Art. 3.3. Matriz de Ordenación del Medio Físico	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
- 2³: cuentan con normativa específica ambiental (PORN, PRUG Urdaibai, ZEC) o bien PTS de Zonas Húmedas o PTS de Litoral. En la Matriz: *2³-PORN, PRUG Urdaibai, ZEC, PTS de Zonas Húmedas, PTS de Litoral*	*- 2³: los criterios de aplicación y la regulación de usos serán los establecidos por sus respectivas figuras de protección.* En la Matriz: *2³-Figura de protección aplicable.*
Valoración	
En este punto cabe señalar lo mismo que se ha señalado para el Art. 3.1.c) 2.: las DOT, tratando una amplia gama de aspectos con incidencia territorial, ha de ser un instrumento operativo para los planes territoriales y urbanísticos de la CAPV, y por lo tanto no han de renunciarse esfuerzos por hacerse comprender y ser didácticos. La necesidad de esta voluntad ha sido un aspecto recurrente y muy demandado en el intenso proceso de participación llevado a cabo para la elaboración del documento. Ello es más claro en un elemento como la Matriz de ordenación del medio físico, cuyo objetivo es sintetizar y facilitar a la ciudadanía la regulación de usos en suelo no urbanizable de la CAPV, aspecto que se desarrolla en forma de texto en el apartado 2 del Anexo II a las Normas de Aplicación- ordenación del medio físico.	
Redacción final	
- 2³: cuentan con figuras de protección aplicable (PORN, PRUG Urdaibai, ZEC) o bien PTS de Zonas Húmedas o PTS de Litoral.	

Art. 4.1 relativo a los elementos de la Infraestructura Verde.

Art. 4.1. Establecer una infraestructura verde compuesta por los siguientes elementos:	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
a) Los espacios protegidos por sus valores ambientales. *b) La red de corredores ecológicos a la que hace referencia este documento.* *c) Los cauces y sus zonas categorizadas como de protección de aguas superficiales, los humedales RAMSAR y todas las masas de agua inventariadas por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.* *d) Otros espacios multifuncionales, a los que hace referencia este documento.*	*- Espacios protegidos.* *- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural.* *La definición concreta de estos espacios se desarrolla en el anexo II, apartado 2.b.2.*
Valoración	
Las DOT introducen el concepto de infraestructura verde en el planeamiento territorial de la CAPV de forma plenamente alineada con otras determinaciones europeas y estatales. El tratamiento que en las DOT se da del concepto tiene una triple función: a) Definir el concepto «Infraestructura Verde» y subrayar sus principales características y efectos. b) Determinar los elementos que componen la «Infraestructura Verde a nivel de la CAPV», que es una parte de la «Infraestructura Verde», aquella que por escala y competencias se define ya en las DOT (apartado 12.1 del documento). c) Señalar directrices para su desarrollo por el planeamiento territorial y urbanístico. En este apartado 1 del artículo 4 (en el que se remite al apartado 12.1) se señala exclusivamente la infraestructura verde que propone este documento, que es la de la escala de la CAPV (señalando lo relativo al apartado b) anterior). La Revisión de las DOT ha realizado un ejercicio de concreción de la «Infraestructura Verde a Nivel de la CAPV» en las páginas 276, 277 y 278 del documento (apartado 12.1), en estrecha colaboración con la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental-actual Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático. Tal listado en estos momentos procedimentales no puede ser sustituido por referencias genéricas.	

Art. 16.6 relativo a las Directrices en materia de energía.

Art. 16.6. El PTS de Energía Eólica se deberá adaptar a los actuales requerimientos energéticos a partir de los objetivos sectoriales a cumplir con las energías renovables y en concreto con la energía eólica. Así mismo deberá:	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
a) Recoger las determinaciones que regulen la variable de carácter paisajístico en relación a la implantación de la energía eólica. *b) Incluir las condiciones visuales y ambientales para la implantación de las instalaciones contempladas en el PTS así como las exigibles a las de menos de 10 MW no incluidas en el PTS.* *c) Considerar su incorporación en el PTS de energía renovables.*	*a) Tener en cuenta las limitaciones impuestas por el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 14 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.* *b) Incluir una actuación encaminada a fomentar el desarrollo de tecnologías encaminadas al aprovechamiento eólico con bajas intensidades de viento, con el objetivo de permitir el desarrollo de parques eólicos fuera de las zonas de montaña.* *c) Recoger las determinaciones que regulen la variable de carácter paisajístico en relación a la implantación de la energía eólica.* *d) Incluir las condiciones visuales y ambientales para la implantación de las instalaciones contempladas en el PTS así como las exigibles a las de menos de 10 MW no incluidas en el PTS.* *e) Considerar su incorporación en el PTS de energía renovables.*
Valoración	
La modificación propuesta hace referencia a la necesidad de considerar una Ley, técnica que expresamente se ha eludido en el documento: la Ley 4/1990 de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su exposición de motivos señala que se ha buscado deliberadamente desde la propia Ley una sencillez sustancial en la configuración de los diversos instrumentos de ordenación territorial con el objeto de promover la operatividad de dichos instrumentos. En dicha Ley se regulan con especial detalle, por un lado, los aspectos relativos a la participación de las diversas instancias afectadas en la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, y por otro, la eficacia vinculante de los instrumentos sobre el planeamiento de desarrollo, prevaleciendo en todo caso los principios de eficacia y coordinación administrativa. Una vez determinada la jerarquía de los instrumentos, la aplicación del principio de jerarquía normativa, reconocido en la Constitución, permite establecer el orden de aplicabilidad de las normas jurídicas y el criterio para solucionar las posibles contradicciones entre normas de distinto rango. Este principio estructural es el que dota al ordenamiento jurídico de la necesaria seguridad jurídica puesto que nos indica cuál es la fuerza que tiene cada norma en el ordenamiento. De tal manera que la posible contradicción determina la nulidad o, en el mejor de los casos, la no aplicabilidad de la norma de rango inferior. Respecto a la actuación encaminada a fomentar el desarrollo de determinadas tecnologías en materia eólica, se trata de una cuestión que se puede compartir pero que es una materia sectorial que la DAE no motiva su inclusión. Tampoco concreta las actuaciones ni la administración competente, ni asegura la previsión de posibilidades de financiación. Por otra parte, la directriz que se propone parece un aspecto más ligado con la investigación que no es objeto del PTS.	

Art. 38.2 relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos.

Art. 38.2. relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
2. Se cumplirán simultáneamente los trámites del procedimiento de evaluación ambiental con los trámites del procedimiento sustantivo del plan, con objeto de mejorar los plazos de su tramitación.	*2. Los procedimientos de evaluación ambiental estratégica se integrarán en los procedimientos de aprobación de los planes y programas, de forma que, cuando ello sea posible, los trámites similares exigibles en ambos procedimientos serán simultáneos y se reunirán en un único acto administrativo.*
Valoración	
Ver apartado «Valoración conjunta de los artículos 38.2, 38.3.b y 38.4» al final de las referencias al artículo 38.	

Art. 38.3.b relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos.

Art. 38.3.b. relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
b) Integrará, en un único documento, los informes sectoriales presentados por los Departamentos del Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Administración Central, incluidos los informes del órgano ambiental relacionado con la evaluación ambiental estratégica en los supuestos en los que se emitan, garantizando su coherencia global.	*b) Integrará, en un único documento, los informes sectoriales presentados por los Departamentos del Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Administración Central, incluidos los informes del órgano ambiental relacionado con la evaluación ambiental estratégica en los supuestos en los que se emitan, garantizando su coherencia global.* *Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 13 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.*
Valoración	
Ver apartado «Valoración conjunta de los artículos 38.2, 38.3.b y 38.4» al final de las referencias al artículo 38.	

Art. 38.4 relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos.

Art. 38.4. relativo a las Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los Planes urbanísticos	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
4. El Órgano ambiental evaluará, en el marco de la legalidad aplicable, la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan general, incidiendo, exclusivamente, en cuestiones de su competencia y de justificada relevancia ambiental.	*(se solicita suprimirlo)*
Valoración	
Ver cuadro «Valoración conjunta de los artículos 38.2, 38.3.b y 38.4» al final de las referencias al artículo 38.	

Valoración conjunta de los artículos 38.2, 38.3.b y 38.4
El contexto del artículo 38 cabe situarlo en el título, «Directrices en materia de integración interadministrativa en la tramitación de la revisión de los planes urbanísticos», y en el contenido señalado en el apartado 11.5 de la Memoria, «Integración administrativa de la revisión de los planes», que trata de la relación entre todas las administraciones vinculadas con el planeamiento urbanístico. Tal y como señala el mismo apartado: «*La fuerte intervención de todas las administraciones en la tramitación de los planes exige un mínimo de integración y compromiso que permita la culminación del proceso de revisión del planeamiento urbanístico general en plazo razonable y no superior a cuatro años*». Se trata de una directriz contenida en el capítulo III de las Normas de aplicación y por tanto de carácter recomendatorio, en las que «*cuando una administración competente se aparte de las mismas, deberá justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de que se trata*» (artículo 2.2.b. de las Normas). Se debe señalar que el texto se encuentra totalmente consensuado con la Asociación de Municipios Vascos-EUDEL, consecuencia de un proceso de participación intenso en el que tanto los municipios como los diferentes profesionales que intervienen en la redacción del planeamiento demandan una mayor agilidad en la tramitación de los planes. Ello es perfectamente legítimo, en la medida que tienen dificultades en dar cumplimiento legal a su adaptación no sólo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, sino a los diferentes instrumentos de planificación territorial, no pudiéndose hacer efectivas las medidas que estos instrumentos proponen. Las DOT son el marco general de referencia para el planeamiento territorial y urbanístico, al que en todo caso habrán de acomodarse los planes, programas y acciones con incidencia en el territorio que puedan desarrollar las diferentes administraciones públicas, de carácter autonómico, foral o local, en el ejercicio de sus respectivas competencias. La competencia de ordenación del territorio ha de comprender el conjunto de facultades precisas para determinar la ubicación de los diversos usos sobre el territorio, definición que ha de estar fundamentada sobre la base de un criterio coordinador tanto desde la óptica de las políticas sectoriales incidentes sobre el espacio físico, como desde la consideración competencial de los distintos entes de naturaleza territorial. Siendo fundamental la labor de concertación de la ordenación del territorio y resultando evidente y legítima la preocupación por el retraso de la aprobación del planeamiento, resulta un deber de las DOT recoger estas sensibilidades y orientarlas hacia posibles soluciones, que son las que se señalan en el artículo 38 con carácter recomendatorio.

Anexo II a las Normas, apartado 2.b.2 Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde.

Anexo II a las Normas, apartado 2.b.2. Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde	
Texto actual	**Texto propuesto DAE**
a. Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai: incluye los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, Reserva de la Biosfera de Urdaibai, Plan Especial de Protección de Txingudi, declarados en la actualidad y aquellos otros que se declaren en el futuro así como sus zonas periféricas de protección, en base a la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y a la Ley de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y señalados en este capítulo. Son los espacios de mayor importancia natural. Los criterios y su regulación de usos serán los establecidos por sus respectivas figuras de protección. *b. Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales: es la red de corredores ecológicos definida en este documento así como sus posibles actualizaciones o los que pudieran añadir los PTP o los planes urbanísticos, cada uno en su escala. También se incluyen dentro de este condicionante aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son espacios que forman parte de la infraestructura verde de la CAPV. Cualquier uso previsto en ellos deberá supeditarse a los objetivos de la infraestructura verde señalados en este capítulo, y en especial para aquellos corredores propuestos en este documento, al objetivo primordial de la conectividad ecológica entre los espacios protegidos por sus valores ambientales. Las actividades admisibles serán cualesquiera que permitan los objetivos citados, con preferencia por aquellas actividades que los favorezcan.*	*a. Espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de la aplicación de alguno de los siguientes instrumentos normativos:* *- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.* *- Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de conservación de la naturaleza del País Vasco.* *- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.* *Sin perjuicio del resultado de la aplicación o modificación de las citadas normas en el futuro, dentro de esta categoría se encuentran las siguientes zonas y elementos:* *- Parques Naturales.* *- Paisajes Protegidos, entendidos como aquellas partes del territorio que las administraciones competentes, a través del planeamiento aplicable por sus valores naturales, estéticos y culturales, y de acuerdo con el Convenio del Paisaje del Consejo de Europa, consideren merecedores de una protección especial.* *- Biotopos Protegidos.* *- Árboles singulares.* *- Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria, Zonas Especiales de Conservación y Zonas de Especial Protección para las Aves).* *- Espacios naturales formalmente designados de conformidad con lo expuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales y, en particular, los siguientes:* *- Humedales Ramsar.* *- Reserva de la Biosfera de Urdaibai.* *- Geoparque de la costa vasca.* *- Reservas hidrológicas.* *b. Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural:* *b.1. Red de corredores ecológicos definidos por el planeamiento con el fin de mejorar la coherencia ecológica y la conectividad de la Red Natura 2000, así como aquellos elementos del paisaje y áreas terrestres y marinas que resultan esenciales o revisten primordial importancia para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético entre poblaciones de especies de fauna y flora silvestre.*

	b.2. Además de los espacios protegidos, otras áreas recogidas, o que se puedan recoger en el futuro, en los siguientes catálogos e inventarios: *- Áreas de interés especial para la distribución de especies de flora o fauna amenazada, incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas.* *- Bosques naturales y seminaturales recogidos en el inventario forestal de la CAPV.* *- Ámbitos catalogados por su valor paisajístico, según el catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y los Catálogos y Directrices del Paisaje.* *- Lugares incluidos en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.* *- Zonas de especial protección del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.* *- Humedales incluidos en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV, fuera de las zonas de especial protección.* *- Áreas de Interés Especial incluidas en el Plan Conjunto de Gestión de las aves necrófagas de interés comunitario de la CAPV.* *- Áreas con presencia de hábitats de interés comunitario (anexo Ide la Directiva 92/43/CEE), especialmente hábitats prioritarios, fuera de la red Natura 2000.* *- Áreas de interés para las especies de aves amenazadas establecidas en la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección de la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.*

Valoración

El apartado que se propone modificar cobra una importancia especial, ya que con los cambios operados a raiz de la DAE se convierte en el lugar donde se especifica lo que puede componer la infraestructura verde en su totalidad.

La Revisión de las DOT introduce el concepto de infraestructura verde en el planeamiento territorial de la CAPV de forma plenamente alineada con otras determinaciones europeas y estatales. El tratamiento que en las DOT se da del concepto tiene una triple función:

a) Definir el concepto «Infraestructura Verde» y subrayar sus principales características y efectos.
b) Determinar los elementos que componen la «Infraestructura Verde a nivel de la CAPV», que es una parte de la «Infraestructura Verde», aquella que por escala y competencias se define ya en las DOT (apartado 12.1 del documento).
c) Señalar directrices para el desarrollo de la infraestructura verde por el planeamiento territorial y urbanístico.

Se puede señalar que el apartado que se propone modificar responde a la letra c) anterior, que señala que la infraestructura verde será tratada por el planeamiento urbanístico como condicionante superpuesto, y se puede dividir en dos:

- Aquellos espacios cuya normativa deba remitirse a figuras de protección ambiental.
- Aquellos espacios que no cuenten con figura de protección ambiental, para los que los planeamientos territorial y urbanístico habrán de dar pautas, con el fin de alcanzar los objetivos previstos para la infraestructura verde. De estos espacios las DOT a escala de la CAPV proponen dos: los corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

Cabe señalar que se ha eludido expresamente en el documento la técnica de remisión a figuras legales, y se ha buscado deliberadamente una sencillez sustancial en la configuración de las DOT con el objeto de promover su operatividad, todo ello de acuerdo con lo señalado en la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Tampoco se considera oportuno introducir paisajes protegidos dentro de la infraestructura verde, puesto que su razón de ser no está relacionada necesariamente con los objetivos de la infraestructura verde. A este respecto cabe señalar que en 2014 Gobierno Vasco aprobó el Decreto 90/2014 sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el objetivo de fijar los mecanismos normalizados para dar cumplimiento a dichas previsiones y lograr así, de una forma más coherente y sistematizada, el cumplimiento del objetivo de la integración del paisaje en la ordenación territorial. El desarrollo de este Decreto se está trabajando de forma intensiva por la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana, con la redacción de catálogos de paisaje (que han dado como resultado determinaciones del paisaje incorporadas al planeamiento territorial), subvenciones para la redacción de planes de acción paisajística, o cursos de sensibilización y formación en materia de paisaje, entre otras iniciativas.

Por otra parte, el Registro de Zonas Protegidas de los Planes Hidrológicos y los LIG ya están contemplados en la Memoria del documento como parte del desarrollo de la infraestructura verde que debe hacer el planeamiento territorial parcial (apartado 4.2). Por el contrario, en la propuesta de la DAE no se señala el área de Txingudi, un espacio que se considera fundamental dentro de la ordenación del patrimonio natural de la CAPV y de territorios colindantes, y para cuya regulación cabe remitirse a su Plan Especial. Finalmente, tampoco se observa motivación para la incorporación dentro de la infraestructura verde los instrumentos de gestión.

Por todo ello, la redacción que se ha dado al apartado 2.b.2. de las Normas de Aplicación se considera que da suficiente cobertura para la inclusión de aquellos elementos que el planeamiento territorial y urbanístico decidan incluir como infraestructura verde, en atención a la definición de la UE recogida en el documento. Por lo tanto no se observa necesario introducir ningún cambio de la modificación propuesta.

2.2 Estudio ambiental estratégico.

2.2.1. Documento de Alcance.

A continuación se indica cómo se han integrado los aspectos ambientales señalados en el Documento de Alcance en el Estudio Ambiental Estratégico:

– Objetivos Ambientales.

Apartado 2.4 *Objetivos Ambientales Estratégicos e Implementación en las DOT* del EsAE (exposición de objetivos señalados en el Documento de Alcance justificando de forma específica la manera en la que las DOT implementan los objetivos ambientales señalados y contribuyen a minimizar los efectos negativos de las actividades y de las infraestructuras sobre el medio ambiente. Indicadores Ambientales).

– Situación del Medio Ambiente.

Apartado 3. *Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente* del EsAE (descripción e inclusión de los aspectos señalados en el apartado 1.B del Documento de Alcance, huella del carbono, uso de indicadores ambientales, cartografía a escala proporcionada al carácter general de las DOT y definición de unidades ambientales homogéneas).

– Alternativas.

Apartado 4.3. *Diferencias existentes entre las DOT vigentes y su revisión* del EsAE (se abordan las diferencias más significativas existentes entre las DOT vigentes y su revisión, las cuales se centran Medio Físico, Paisaje, Patrimonio natural, recursos turísticos, Hábitat Urbano, Energía, Movilidad, cuestiones Transversales y Gobernanza).

– Alternativas.

Apartado 4.4. *Valoración y comparación de la propuesta de corredores ecológicos contenida en las DOT con las adoptadas en los Planes Territoriales Parciales aprobados hasta la fecha* del EsAE (valoración y comparación de la propuesta DOT con los corredores aprobados en los Planes Territoriales Parciales aprobados hasta la fecha).

– Acciones de planeamiento.

Apartado 5.1. *Organización de las acciones de planeamiento* del EsAE (agrupación según áreas temáticas).

– Efectos en el medio ambiente.

Apartado 5.3.1. *Afección a la conectividad ecológica* del EsAE (valoración de la adecuación de los usos propuestos en la matriz de ordenación de medio físico al objetivo de lograr la conectividad ecológica).

– Red Natura 2000.

Apartado 5.3.6. *Afección a Red Natura 2000 y otros espacios de interés natural* del EsAE (incorporación al documento de la consideración del Documento de Alcance sobre afección a los lugares de la Red Natura 2000).

– Medidas preventivas, correctoras y compensatorias:

Apartado 6.4. *Aspectos Abordados en el Documento de Alcance* del EsAE (instrumento de desarrollo, conectividad ecológica del territorio, cauces fluviales en los Ejes de Transformación, funcionalidad de la Infraestructura Verde)

– Vigilancia Ambiental.

Apartado 7.2. *Variables a evaluar e indicadores de cumplimiento* del EsAE (Indicadores).

El resto de aspectos contenidos en el Documento de Alcance, de carácter más genérico, se incorporan a lo largo del Estudio según procede.

2.2.2. Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 13 de noviembre de 2018 se emite Resolución del Director de Administración Ambiental por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la revisión de las Directrices del Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La Declaración Ambiental Estratégica es **favorable**, tal como señala:

> «… Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental estratégica de la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, incluyendo los términos recogidos en el documento de alcance, la Dirección de Administración Ambiental …… procede a dictar la presente declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con **carácter favorable** la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco…..»

La Declaración Ambiental Estratégica se muestra **de acuerdo con las principales concusiones del Estudio Ambiental Estratégico**, y señala:

> – «El documento de revisión de las DOT no presenta diferencias significativas en relación con las DOT actualmente vigentes, en lo que se refiere a las actuaciones que pueden dar lugar a actuaciones directas del medio físico. Corresponderá a los instrumentos de desarrollo de las DOT y, en última instancia, a los proyectos que se puedan autorizar en su marco, en el futuro, la concreción de tales actuaciones, y en su caso, la evaluación ambiental de las mismas. En consecuencia, no se ha detectado ninguna actuación de las DOT que deba ser redefinida o suprimida.
>
> – Por otra parte, en la revisión de las DOT se establece un conjunto de determinaciones de protección ambiental, que no puede considerarse que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos, a efectos de los procedimientos de evaluación ambiental, así como otras determinaciones que, sin

tener dicho carácter ambiental, tampoco dan lugar a efectos significativos sobre el medio ambiente.»

Respecto de los objetivos de conservación de los espacios integrados en la Red Natura 2000, la Declaración Ambiental Estratégica no prevé efectos negativos apreciables.

El apartado D de la Declaración Ambiental Estratégica señala los objetivos ambientales estratégicos que ya se incluyeron en el documento de alcance para el Estudio Ambiental Estratégico (Resolución del director de Administración Ambiental, de 15 de mayo de 2017, apartado primero A), que el Estudio Ambiental ha desarrollado de forma minuciosa en el apartado 2.4. Objetivos Ambientales Estratégicos e implementación en las DOT.

3. Proceso de tramitación y toma en consideración de los resultados de la información pública y de las consultas.

En relación con la participación, los hitos más relevantes de la tramitación seguida para la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV son los siguientes:

Tramitación (hitos)	Participación (hitos)	Año
- ACUERDO DE INICIO		**2015**
	- Participación Departamentos Gobierno Vasco - Elaboración Documento Base - Congreso Euskal Hiria 2015	
	- Participación personas expertas, diputaciones, municipios, Estado. - Talleres de participación en las áreas funcionales - Consultas a Agentes - Sesiones CAPT y Ponencias técnicas COTPV - Congreso Euskal Hiria 2016	**2016**
	- Sesiones de devolución	**2017**
- AVANCE: INFORME COTPV **- AVANCE: INFORME CAPT** **- AUDIENCIA DEL AVANCE DE 3 MESES**		
	- Talleres y charlas 3 capitales - Observaciones, propuestas y alternativas al Avance - Informes otros territorios - Contestación a las observaciones, propuestas y alternativas. - Elaboración del documento para la aprobación inicial	
- INFORME CAPT PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL	- Congreso Euskal Hiria 2017	
- INFORME COTPV PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL		**2018**
- APROBACIÓN INICIAL **- AUDIENCIA DE 2 MESES**		
	- Alegaciones - Contestación alegaciones - Reuniones con alegantes	
- INFORME COTPV PREVIO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL **- INFORME CAPT PREVIO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL**		
- APROBACIÓN PROVISIONAL	- Congreso Euskal Hiria 2018	
- APROBACIÓN DEFINITIVA		**2019**

Se han realizado procesos de participación en los años 2016, 2017 y 2018.

La participación social ha sido tanto presencial (a partir de talleres) como digital (Irekia, Twitter, Facebook y Web).

La participación institucional se ha promovido mediante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) y el Consejo Asesor de Política Territorial de la CAPV (CAPT) a través de la creación de una Ponencia Técnica en cada uno de estos órganos, donde participan los distintos Departamentos del Gobierno Vasco, las tres Diputaciones, la asociación de municipios vascos Eudel, la representación del Gobierno del Estado, así como expertos en asuntos territoriales. Además se ha promovido la participación institucional a través de los órganos colegiados consultivos como la Comisión Ambiental de Medio Ambiente, el Consejo Asesor de Medio Ambiente, Naturzaintza, el Patronato de Urdaibai, la Autoridad del Transporte de Euskadi, la Comisión de Medio Ambiente y Política Territorial del Parlamento, el Consejo Económico y Social (CES), la Cátedra Unesco de Paisaje Cultural, Territorio y Patrimonio de la UPV/EHU y el foro de la UPV/EHU ehuGune para el diálogo

universidad/sociedad civil. Al mismo tiempo se crea un ekitalde (grupo de trabajo técnico) con Udalsarea, la red vasca de ayuntamientos hacia la sostenibilidad, para recabar una opinión experta local.

Como resultado de la información pública y de las consultas se ha procedido a incorporar aportaciones al documento de revisión de las Directrices de Ordenación Territorial en diversas áreas: contexto socioeconómico y territorial, bases y principios del modelo, elementos definitorios del modelo territorial, medio físico, hábitat rural, hábitat urbano, paisaje, patrimonio cultural y natural, recursos turísticos, agua, movilidad, cambio climático, interrelación territorial, gobernanza e infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.

Así mismo la Normativa de Aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial se ha nutrido de las aportaciones: ordenación del medio físico, infraestructura verde y servicios de los ecosistemas, regeneración urbana, actividades económicas y equipamientos comerciales, cuantificación residencial, compatibilización de planeamientos, agua, energía, economía circular, modelo de ciudad, hábitat rural, paisaje, patrimonio natural, recursos turísticos, movilidad, accesibilidad, cambio climático, seguimiento, coordinación de planeamiento, materia de integración interadministrativa etc.,

Las incorporaciones de la participación pública y consultas obran en el expediente de revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, dentro de la «MEMORIA DE PARTICIPACIÓN» (Enero 2019), *Anexo 5 Contestación a las Aportaciones Recibidas, páginas 71 - 764)*, y está a disposición de toda la sociedad en la página web de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (http://www.euskadi.eus/web01a3lurral/es/contenidos/informacion/revision_dot/es_def/index.shtml).

4. Las razones de la elección del plan aprobado en relación con las alternativas consideradas

4.1 Proceso de selección de alternativas.

En la elaboración de la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV no se ha desarrollado de forma explícita un proceso de generación y selección de alternativas de ordenación. Más allá de un proceso de este tipo, la propuesta conjunta de Directrices Territoriales es la culminación de la internalización y asunción de la *sostenibilidad* como guía de la gestión territorial y de la gobernanza para la CAPV.

4.2 La revisión de las DOT frente a la alternativa de «no intervención»

De este modo, a efectos de análisis de alternativas, tan sólo cabe contemplar la denominada «Alternativa 0» de no revisión del modelo territorial y de no aplicación de sus propuestas.

Se evalúa a continuación las probables consecuencias ambientales de la «Alternativa 0» que consiste en mantener el vigente modelo territorial.

Las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas en 1997 se organizaron en torno a dos objetivos fundamentales:

– La definición de un Modelo Territorial de referencia urbanística, ambiental y de desarrollo de infraestructuras para orientar los procesos territoriales y sectoriales en un territorio que en ese momento carecía de los instrumentos jurídicos y de planeamiento necesarios para afrontar de forma eficaz y sostenible los procesos de desarrollo.

– La impulsión de un modelo territorial para apoyar los procesos de transformación económica y social en un momento de crisis profunda por el agotamiento del modelo industrial anterior.

Desde la aprobación de las DOT en 1997 han surgido muchos conceptos ambientales novedosos que necesitan tener su encaje en el modelo territorial de la CAPV:

– En 1992, tenía lugar la primera cumbre histórica de Río de Janeiro que aclaraba el concepto de desarrollo sostenible, e impulsaba su aplicación a los territorios mediante la implementación de las agendas 21, cuya lenta implementación a la dinámica municipal se inició en Dinamarca mediante la aprobación de la Carta de Aalborg el 27 de mayo de 1994. Algunos de los ámbitos a resolver en la CAPV para lograr un desarrollo sostenible son:

La creciente artificialización del suelo,

La baja densidad de los nuevos desarrollos urbanísticos,

La movilidad sostenible (fomentar el uso de los transportes colectivos frente al coche, intermodalidad).

– En 1997, en el momento de la aprobación de las DOT vigentes, se firmaba el protocolo de Kioto sobre el cambio climático. Sin embargo, en estas fechas no se percibía la urgencia del problema por parte de las instituciones y de la sociedad, por lo que el cambio climático no se ha tomado en cuenta en el modelo territorial de 1997.

– La gestión del agua y la concepción de la calidad de los ríos, estuarios, aguas costeras y acuíferos ha conocido un vuelco con la aprobación de la Directiva Marco del Agua que obliga a las administraciones a realizar una gestión integral por cuencas hidrográficas y que ha desarrollado los objetivos de preservación o restablecimiento del buen estado ecológico de las masas de agua. La publicación del texto final de la Directiva 2000/60/EC del Parlamento Europeo se realizó el 22 de diciembre del 2000.

– También ha cambiado el panorama de la protección de la biodiversidad. El concepto de protección y gestión de los espacios naturales de interés ha sido reemplazado por la gestión integrada de redes incluyendo tanto a espacios naturales, hábitats naturales y especies de interés, como a elementos que permiten el tránsito de las especies de interés entre estos mismos espacios: lo corredores ecológicos. A nivel del País Vasco destacar la Red de Corredores Ecológicos en la C.A.E. que se publica por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco en enero de 2005.

– Asimismo, desde la aprobación de las DOT vigentes se ha desarrollado una importante legislación ambiental, como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, o la propia Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como el impulso de la Evaluación Ambiental Estratégica en el País Vasco a partir de 2003.

– El paisaje y los servicios ecosistémicos son dos conceptos cuya importancia ha crecido mucho estos últimos años, y que redefinen la relación del ser humano con la naturaleza.

Muchos de estos conceptos han sido incorporados a la sociedad en general mediante iniciativas de políticas sectoriales e institucionales y sociales. No obstante, la ausencia de perspectiva territorial limita el su desarrollo y reduce la eficacia de las medidas implementadas.

La incorporación efectiva de estos conceptos surgidos en las últimas décadas como criterios de decisión en las iniciativas sectoriales, urbanísticas y territoriales precisa de su incorporación a las Directrices de Ordenación Territorial. Sólo así se aplicarán sistemáticamente en los demás instrumentos de planificación y permitirán los necesarios procesos de cambio durante los próximos años.

Es por ello que se considera que la «Alternativa 0», consistente en el mantenimiento del modelo territorial vigente, tendría consecuencias negativas de magnitud difícilmente previsible sobre la casi totalidad de las variables ambientales.

§ 13

Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 63, de 31 de marzo de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2020-90087

Tanto la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, como la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establecen con cierto detalle los procedimientos correspondientes a los procesos de elaboración o revisión y modificación de los planes de ordenación territorial en el caso de la primera, y de los planes urbanísticos en el caso de la segunda.

La ya larga experiencia desarrollada en cuanto a los mencionados procedimientos, y la estrecha conexión o comunicación entre la ordenación territorial y la ordenación urbanística, ambas prácticamente completadas en el conjunto de las áreas funcionales y términos municipales de Euskadi, aconseja su inclusión en una misma norma reglamentaria que aúne el desarrollo normativo de las citadas disposiciones legales actualizando y complementando el mismo con las mejoras derivadas de los más que numerosos precedentes.

Siguiendo lo establecido en la exposición de motivos de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se pretende incorporar a los procedimientos urbanísticos el proceso de evaluación ambiental en el sentido de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, considerado este proceso como un «procedimiento administrativo instrumental» con respecto al procedimiento sustantivo sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos. Es decir, un conjunto de trámites administrativos, incardinados dentro de otro procedimiento más amplio de adopción, aprobación o autorización.

Partiendo del procedimiento sustantivo de aprobación el planeamiento territorial y urbanístico procede particularizar e integrar en él, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica sobre la base de los principios de racionalización, simplificación procedimental y simultaneidad de trámites.

Por otra parte, la paulatina incorporación a los citados procedimientos de su evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según los supuestos, y su imbricación en los procesos de elaboración, revisión o modificación de los planes de ordenación territorial y los planes de ordenación urbanística, hace necesaria también la refundición de los citados procedimientos, con una regulación lo más clara posible, que ofrezca la máxima seguridad jurídica a las entidades y operadores que intervengan y precisen de los mismos, resolviendo así las innumerables dudas interpretativas que se han planteado sobre el particular.

El presente Decreto atiende precisamente a ese objetivo de regulación clara y segura, desarrollándose cada uno de los procedimientos administrativos de elaboración, tramitación y aprobación, así como de modificación y revisión, del planeamiento territorial (directrices de ordenación territorial; planes territoriales parciales y planes territoriales sectoriales) al igual que de la totalidad de los instrumentos de ordenación urbanística. En relación a estos últimos, precisamente la propia Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi en el Capítulo II de su Título III (artículos 59 a 74) establece una clara distinción entre los que han de ser considerados como planes y por lo tanto sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y los que denomina como «restantes instrumentos de ordenación urbanística» (los estudios de detalle, las ordenanzas de urbanización y edificación y los catálogos de protección) que según se aclara en este decreto, carecen de la naturaleza propia de los planes no siendo por tanto sometidos a la mencionada evaluación ambiental estratégica.

Salvo en los que acaben de señalarse, en todos los demás instrumentos de ordenación se entrelazan los documentos y trámites correspondientes a su evaluación ambiental estratégica en sus dos vertientes de ordinaria y simplificada incluyendo, en algunos casos, su posible declaración de innecesaria por estimarse de manera manifiesta que no pueden implicar efectos significativos sobre el medio ambiente (caso por ejemplo, de modificaciones que atienden a plazos, coeficientes de ponderación o elementos puntuales de construcción o edificación).

Todos estos procedimientos, complejos en sí mismos y relacionados a su vez con todos los condicionantes posibles desde los físicos a los técnicos y jurídicos derivados de una amplísima normativa sectorial que incide en el territorio, se plantean en este decreto desde el principio básico de la simultaneidad de trámites y plazos. La complejidad de la materia, entendida como sinónimo de calidad, exige un mayor esfuerzo administrativo en evitar o reducir, cuanto menos, los excesivamente dilatados tiempos de tramitación usual en el planeamiento.

Por otra parte, este decreto se ocupa, entre otras cuestiones, también de los efectos del silencio administrativo en la aprobación del planeamiento urbanístico. Los planes generales podrán entenderse definitivamente aprobados una vez transcurridos tres meses, al igual que los planes especiales y los planes parciales, cuando hubieren transcurrido dos meses igualmente sin respuesta, desde su remisión a la Diputación Foral correspondiente, en todo caso, cuando corresponda a este órgano su aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de marzo de 2020,

DISPONGO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto la regulación reglamentaria del procedimiento de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico que elaboren y aprueben las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en desarrollo de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 2. *Principios generales.*

Los procedimientos de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico y su integración con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se sujetarán a los siguientes principios:

a) Racionalización, simplificación procedimental y simultaneidad de trámites, integrando los aspectos ambientales en los procedimientos de aprobación del planeamiento territorial y

urbanístico, desde las primeras fases de su preparación y de manera coordinada hasta su finalización.

b) Cooperación y coordinación entre las Administraciones competentes para la tramitación y aprobación de planeamiento territorial y urbanístico, y la competente para la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y colaboración activa de los distintos órganos administrativos que intervienen en el procedimiento de evaluación, facilitando la información necesaria que se les requiera.

c) Participación ciudadana e información pública, fomentando la transparencia y la participación pública y privada, a través del acceso en plazos adecuados a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador.

d) Inclusión de la perspectiva de género en los procedimientos regulados en el presente Decreto.

Artículo 3. *Participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico.*

1. El acuerdo o resolución de inicio de la formulación, revisión o modificación de cualquier figura de ordenación territorial o de ordenación urbanística estructural deberá estar acompañado de un programa de participación en el que se establecerán los objetivos, estratégicas y mecanismos suficientes para posibilitar el derecho a participar de la ciudadanía y entidades asociativas.

2. El mencionado programa de participación ciudadana se publicará resumidamente en el Boletín Oficial del País Vasco o en el del territorio histórico correspondiente, según la administración pública promotora; se divulgará a través de las nuevas tecnologías de la información, y contendrá como mínimo los siguientes mecanismos participativos:

a) Una guía de participación, en la que se describirán las pautas y contenidos del proceso de participación ciudadana, y sus pormenores, recogiéndose además en la misma el resumen de los contenidos que servirán como punto de partida del proceso participativo.

b) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

c) Material divulgativo que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

3. Asimismo, en el caso de municipios con población superior a siete mil habitantes que no dispusieran ya de reglamento de consejo asesor del planeamiento municipal, procederán a su elaboración y aprobación previa o simultáneamente al acuerdo municipal de inicio de la formulación del plan general. El citado consejo informará preceptivamente y como mínimo, el planeamiento general.

Artículo 4. *Administración electrónica.*

En los procedimientos de aprobación o modificación de planes de ordenación del territorio y planes urbanísticos, será preceptiva la utilización de los servicios electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica reguladora del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y se llevará a cabo con pleno sometimiento a los derechos reconocidos en la normativa reguladora del acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos.

Artículo 5. *Trámite de información pública en el procedimiento de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico.*

1. En los procedimientos de aprobación, revisión o modificación del planeamiento de ordenación territorial, para su sometimiento a información pública, se publicarán anuncios en el Boletín Oficial del País Vasco, en el Boletín Oficial del Estado, en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en al menos dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

Asimismo, se publicará en la sede electrónica del órgano competente para su tramitación.

2. En el trámite de información pública de la aprobación, revisión y modificación de los planes urbanísticos, se publicarán los respectivos anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en su caso en el Boletín Oficial del País Vasco, en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, y en la sede electrónica municipal o foral correspondiente, o en su caso de la Comunidad Autónoma.

Los ayuntamientos publicarán también, en su sede electrónica, los oportunos anuncios y la documentación que debe ser expuesta al público, durante los plazos de información pública legalmente previstos, manteniéndola hasta su aprobación definitiva.

3. En los expedientes de modificación de planeamiento, además de la documentación comprensiva de los citados planes e instrumentos, en los términos expuestos en párrafo anterior, deberá ser expuesto al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de la modificación. Se incluirá una referencia a la toponimia, e instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por la mencionada ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución, y la duración de la citada suspensión.

4. En los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la documentación sometida a información pública incluirá, asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

5. En los anuncios que se publiquen en el plazo de información pública, en la tramitación de instrumentos urbanísticos, deberán incluirse, referencias de localización, que permitan identificar el ámbito afectado concretando, como mínimo, su localización o emplazamiento y las áreas, sectores o unidades objeto de ordenación.

Artículo 6. *Sometimiento del planeamiento territorial y urbanístico al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.*

1. Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los planes de ordenación territorial y de ordenación urbanística, sus revisiones y modificaciones, en los términos previstos en la normativa vigente en materia de evaluación ambiental.

Será el órgano ambiental del Gobierno Vasco o, en su caso, de la Diputación Foral correspondiente conforme a sus competencias respectivas, quien establezca en los términos previstos en la citada normativa, si el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada.

2. Los estudios de detalle; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Artículo 7. *Publicidad de la aprobación definitiva del planeamiento territorial y urbanístico.*

1. La publicación de la aprobación definitiva del planeamiento territorial y urbanístico, incluirá como mínimo:

a) El contenido íntegro de la mencionada resolución.

b) Las normas de ordenación o, en su caso, las normas urbanísticas.

c) Las normas de aplicación de sus determinaciones en el caso de las directrices de ordenación territorial.

2. En el supuesto de planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano competente para su aprobación definitiva deberá publicar además un anuncio con los siguientes extremos:

a) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1) De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.

2) Cómo se ha tomado en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

4) Una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

b) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

3. En el supuesto de planes sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, además del contenido íntegro de su aprobación definitiva y las normas de ordenación la publicación incluirá la referencia al Boletín Oficial, así como a la dirección electrónica en el que se hubiera publicado el informe ambiental estratégico.

Artículo 8. *No aprobación de un plan sin la previa declaración ambiental estratégica o, en su caso, la emisión del informe ambiental estratégico.*

No se podrá aprobar definitivamente un plan o una modificación de plan sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, sin que previamente se haya emitido la declaración ambiental estratégica o, en el caso de la simplificada, el informe ambiental estratégico.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN

Artículo 9. *Inicio del procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial.*

1. El acuerdo de Gobierno Vasco por el que se acuerde la iniciación del procedimiento de elaboración, deberá recoger las causas que lo justifiquen, los objetivos que se persiguen, y los plazos estimados para su elaboración.

El acuerdo de inicio se notificará además a los ayuntamientos, a través de sus asociaciones de municipios, a las diputaciones forales y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El órgano del Departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del avance de directrices, en los plazos y condiciones previstos en el artículo 10, párrafos 2 y 3 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Asimismo, se sustanciará un proceso de participación ciudadana en los términos previstos en este decreto, y se someterá a consulta pública a través del portal web del Gobierno Vasco, por el mismo plazo, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación de los objetivos que se persiguen y las soluciones alternativas.

Artículo 10. *El avance de las directrices de ordenación territorial.*

1. A continuación, se elaborará el avance de las directrices de ordenación territorial y a la par del mismo, se redactará el correspondiente documento inicial estratégico, procediéndose seguidamente a la sustanciación de los siguientes trámites:

a) El avance se remitirá al Consejo Asesor de Política Territorial, así como a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco a efectos de la emisión de sus informes en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la mencionada documentación.

b) Simultáneamente, se elaborará y formulará la «solicitud de inicio» del procedimiento de evaluación ambiental que se remitirá al órgano ambiental del Gobierno Vasco junto con el avance y el documento inicial estratégico. Este órgano habrá de emitir y comunicar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la mencionada solicitud. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la citada solicitud de documento de alcance.

2. El órgano responsable del Departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco, una vez evacuados los informes del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, remitirá el avance junto con el documento inicial estratégico, a las administraciones y entidades públicas y privadas interesadas para que en el plazo de tres meses aporten observaciones o alternativas, en los términos previstos en el párrafo 5 del artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 11. *La aprobación inicial de las directrices de ordenación territorial.*

1. Recibido el documento de alcance, el departamento competente en materia de ordenación del territorio, elaborará el documento para la aprobación inicial de las directrices y simultáneamente redactará el estudio ambiental estratégico del mismo.

2. El documento elaborado será aprobado inicialmente mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio y será sometido a un trámite de información pública, de cuarenta y cinco días hábiles, en anuncio publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, en el Boletín Oficial del Estado y en, al menos, dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. Así mismo se someterá, de manera simultánea, a los siguientes trámites:

a) Trámite de audiencia por plazo de dos meses a contar desde la publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a las diputaciones forales y a los ayuntamientos a través de las asociaciones de municipios. También se publicará en la sede electrónica del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

b) Trámite de consultas por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, para que las distintas administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas puedan exponer cuantas observaciones y sugerencias estimen convenientes, quedando expuesta la documentación de las directrices en el lugar que al efecto se señale en cada uno de los territorios históricos.

Artículo 12. *Las aprobaciones provisional y definitiva de las directrices de ordenación territorial.*

1. Concluido el plazo de información pública y consultas, y a la vista de su resultado, el departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará el documento para la aprobación provisional de las directrices y procederá a:

a) Su remisión al Consejo Asesor de Política Territorial y a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de la emisión de sus respectivos informes, en el plazo de tres meses.

b) A remitir el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, al órgano ambiental, solicitando del mismo la emisión de la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud.

2. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio, introduciendo los cambios necesarios en el documento respecto de los trámites a que se refiere el apartado anterior, procederá a su aprobación provisional mediante orden del titular del departamento.

3. El órgano competente en materia de ordenación del territorio integrará el resultado de la evaluación ambiental estratégica en las directrices de ordenación territorial, y junto con los demás informes preceptivos remitirá el expediente al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. Una vez aprobadas definitivamente las Directrices, mediante decreto, se procederá a su publicación, en los términos señalados en este decreto.

Artículo 13. *Iniciativa en el procedimiento de aprobación de los planes territoriales parciales.*

1. La iniciativa para la formulación, así como para la revisión o modificación de los planes territoriales parciales, corresponde al departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco o a las diputaciones forales, salvo que el plan afecte a municipios de diferentes territorios históricos en cuyo caso, la iniciativa será siempre del Gobierno Vasco. Podrán instar el ejercicio de la citada iniciativa los municipios, en los términos y condiciones previstas en el artículo 13.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. La administración autonómica o foral que adopte la iniciativa, recabará de la otra, la información general y especifica que se refiera a sus previsiones y programas, que considere necesaria y recabará de los municipios afectados, y en el supuesto del Territorio Histórico de Álava, de los concejos afectados, la información oportuna. Asimismo, a través del departamento del Gobierno Vasco, competente en materia de ordenación del territorio, solicitará a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, la información relativa a previsiones y programas de actuación e inversiones del Estado.

Artículo 14. *El avance del plan territorial parcial.*

Una vez recabada la información, el órgano promotor procederá a la paralela elaboración del avance del plan y del documento inicial estratégico, tras lo cual el expediente se someterá, simultáneamente, a los siguientes trámites:

a) El Gobierno Vasco o la diputación foral promotora de la iniciativa remitirá el avance a las demás administraciones públicas territoriales interesadas para que en el plazo de dos meses puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.

b) Se someterá asimismo el avance a un programa de participación ciudadana elaborada y publicada en los términos previstos para ello en el presente Decreto.

c) Se remitirá al órgano ambiental competente la solicitud del documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, junto con el documento inicial estratégico y el avance. El órgano ambiental emitirá y comunicará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo de tres meses desde la recepción por el mismo de la solicitud de inicio. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud del documento de alcance.

Artículo 15. *La aprobación inicial del plan territorial parcial.*

1. La administración Autonómica o la foral promotora, elaborará el documento de aprobación inicial del plan territorial parcial, junto con el estudio ambiental estratégico sometiendo el expediente al preceptivo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. El plan aprobado inicialmente, acompañado del estudio ambiental estratégico se someterá a información pública, por parte de la administración Autonómica o foral promotora, durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, y de manera simultánea se seguirán los siguientes trámites:

a) Se dará audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que en el mismo plazo puedan formular sus observaciones y sugerencias al plan, que les será remitido a estos efectos.

Si el plan afecta a municipios del Territorio Histórico de Álava, se simultaneará, también este trámite, con la comunicación de la aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas.

b) Se someterá a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas, en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica por idéntico plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

Artículo 16. *Las aprobaciones provisional y definitiva del plan territorial parcial.*

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores el órgano competente de la Administración General de la Comunidad Autónoma o el de la administración foral correspondiente, adoptará, en su caso, el acuerdo de aprobación provisional y remitirá simultáneamente el expediente completo a:

a) La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para que emita y comunique su informe preceptivo en el plazo de tres meses.

b) Al órgano ambiental para que emita y comunique la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses.

2. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio integrará el contenido de la declaración ambiental estratégica y, junto con los demás informes que resulten preceptivos, elevará la propuesta al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva mediante decreto que se publicará conforme a lo previsto en el presente Decreto.

Artículo 17. *Procedimiento de aprobación de planes territoriales sectoriales.*

1. La iniciativa para la formulación y tramitación de planes territoriales sectoriales con incidencia territorial, la tiene el Gobierno Vasco y los órganos forales de los territorios históricos.

2. Los órganos de la administración autonómica o foral que promuevan los planes territoriales sectoriales someterán su propuesta al trámite de consulta al Departamento competente en la materia, del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial definido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.

3. Los planes territoriales sectoriales se formularán y tramitarán con arreglo al procedimiento establecido en la legislación sectorial que les sea aplicable, y en su defecto, por la establecida para los planes territoriales parciales.

En este caso, la integración de la aprobación de los planes territoriales sectoriales con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, se realizará siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores.

4. Los planes territoriales sectoriales que se formulen por los diferentes departamentos del Gobierno Vasco habrán de ser preceptivamente informados por el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco y por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y se elevarán al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, juntamente con los citados informes, a propuesta conjunta del titular del departamento interesado y del titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

5. Asimismo, y con carácter previo a su aprobación definitiva, los planes territoriales sectoriales que se formulen y aprueben definitivamente por los órganos forales de los territorios históricos en ejercicio de sus propias competencias, habrán de ser preceptivamente informados por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

SECCIÓN SEGUNDA

MODIFICACIONES

Artículo 18. *Modificaciones sustanciales y no sustanciales. Pronunciamiento previo.*

1. Se entiende por modificación sustancial toda alteración del modelo de planeamiento inicialmente elegido y aprobado que lo haga aparecer como distinto en tal grado que pueda estimarse como uno nuevo y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios.
2. Las modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenación territorial, seguirán la misma tramitación que la prevista en el presente Decreto para su elaboración.
3. Si los órganos competentes para adoptar la iniciativa de formular la modificación de los instrumentos de ordenación del territorio, entienden que es necesaria una modificación, pero únicamente de aspectos puntuales y accesorios, deberán pronunciarse expresa y motivadamente sobre el carácter no sustancial de la misma.

Artículo 19. *Inicio del procedimiento de modificación no sustancial de las Directrices de Ordenación Territorial.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de ordenación del territorio, decidir acerca de la oportunidad de formular una modificación de las directrices de ordenación territorial. El acuerdo será motivado, señalará las causas que lo justifiquen y se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco y en al menos dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.
2. La redacción de la modificación corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, que podrá recabar de los Departamentos del Gobierno Vasco y demás Administraciones, cuantos datos e informaciones estime necesarios para la más correcta formulación de la modificación. La contestación a la solicitud anterior deberá evacuarse por los departamentos y demás administraciones en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente en que sea solicitada.

Artículo 20. *Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

1. Verificadas las actuaciones previstas en el artículo anterior, en el caso de las modificaciones no sustanciales de las directrices de ordenación territorial que estén sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco procederá del modo siguiente:

a) Preparará el documento de modificación de las directrices y lo someterá a los informes preceptivos del Consejo Asesor de Política Territorial y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para su emisión en el plazo de tres meses.
b) Paralelamente, redactará el documento inicial estratégico con el contenido exigido por la normativa de evaluación ambiental estratégica, y elaborará la solicitud del documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica ordinaria que remitirá al órgano ambiental del Gobierno Vasco.

2. El órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas, así como a las personas interesadas, por un plazo de un mes, y elaborará y comunicará al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental, todo ello en el plazo máximo de tres meses desde la recepción por el mismo de la solicitud de inicio.
3. A continuación, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco elaborará el estudio ambiental estratégico y aprobará inicialmente la modificación mediante orden de la persona titular del departamento, procediendo a continuación a someter la misma simultáneamente, a información pública, consulta y audiencia de administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

4. A la vista de los trámites de audiencia e información pública el departamento competente en materia de ordenación del territorio realizará las modificaciones que procedan en el documento de aprobación inicial, remitiendo el mismo, simultáneamente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al Consejo Asesor de Política Territorial a efectos de la emisión de sus informes preceptivos en el plazo máximo de tres meses desde que reciban la solicitud, procediendo a continuación a su aprobación provisional.

5. Asimismo, y también simultáneamente a la remisión del expediente prevista en el apartado anterior, se remitirá el mismo al órgano ambiental que dispondrá de un plazo máximo de tres meses para emitir la declaración ambiental estratégica, desde la recepción del expediente completo.

6. El departamento competente en materia de ordenación del territorio incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el documento o proyecto definitivo de la modificación de las directrices, y, juntamente con los demás informes preceptivos, la remitirá al Consejo de Gobierno para la aprobación definitiva de la modificación que revestirá la forma de decreto.

Artículo 21. *Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

1. En las modificaciones no sustanciales de las directrices de ordenación territorial, que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, una vez recabados los datos e informaciones necesarias en los términos previstos en el artículo anterior, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio redactará el documento de modificación, que someterá a los informes preceptivos del Consejo Asesor de Política Territorial y Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, redactando igualmente el documento ambiental estratégico y la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

2. Una vez recibida la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada con el documento ambiental estratégico y el proyecto de modificación, el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el expediente para que se pronuncien en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud del informe. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación de las directrices de ordenación territorial tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. En caso de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, se tendrá en cuenta el informe ambiental estratégico y se continuará con la tramitación establecida en el artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

4. En caso contrario, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al departamento competente en materia de ordenación del territorio el documento de alcance del estudio ambiental estratégico quien deberá continuar con la tramitación prevista en el artículo 20 del presente Decreto.

Artículo 22. *Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

1. Los órganos competentes para la iniciativa y tramitación de las modificaciones de los planes territoriales parciales son el departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco o las diputaciones forales, salvo que el plan afecte a municipios de diferentes territorios históricos en cuyo caso, la iniciativa será siempre del Gobierno Vasco. Podrán instar el ejercicio de la citada iniciativa los municipios, en los términos y condiciones previstas en el artículo 13.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. En el caso de las modificaciones sometidas a la evaluación estratégica ordinaria, el órgano sustantivo, recabados los datos e informaciones que considere necesarias, redactará el proyecto de modificación y lo remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de que emita su informe en el plazo máximo de tres meses, elaborando,

además, simultáneamente la solicitud del documento de alcance de la evaluación ambiental ordinaria y el documento inicial estratégico.

3. El órgano ambiental someterá el expediente al preceptivo trámite de consultas de administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de un mes y elaborará y comunicará el documento de alcance del estudio ambiental.

4. El órgano sustantivo elaborará a continuación el estudio ambiental estratégico y, junto con el documento de modificación del plan será aprobado inicialmente mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de ordenación el territorio.

5. Posteriormente, será sometido al trámite de información pública y audiencia de las administraciones públicas por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, tras lo cual introducirá, en su caso, las alteraciones pertinentes y aprobará provisionalmente el documento de modificación del plan, remitiendo el expediente de manera simultánea a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de su informe en el plazo de tres meses y al órgano ambiental que emitirá la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses.

6. Formulada la declaración ambiental estratégica por el órgano ambiental, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco o de la Diputación Foral, incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el proyecto de modificación del plan, y lo remitirá al Consejo del Gobierno Vasco para su aprobación definitiva que revestirá la forma de decreto.

Artículo 23. *Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

1. En los procedimientos de modificaciones no sustanciales de los planes territoriales parciales que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, una vez recabados los datos e informes necesarios, el órgano sustantivo redactará el proyecto de modificación y lo remitirá, simultáneamente, a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al órgano ambiental, en este caso juntamente con el documento de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y el documento ambiental estratégico.

2. El órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el expediente, para que se pronuncien, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud y formulará el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la solicitud de inicio o determinará, en su caso, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. En caso de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, se tendrá en cuenta el informe ambiental estratégico y se continuará con la tramitación establecida en el artículo 13 y siguientes de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

4. En caso contrario, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al departamento competente en materia de ordenación del territorio el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, quien deberá continuar con la tramitación prevista en el artículo 22 del presente Decreto.

Artículo 24. *Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

1. El procedimiento de aprobación de las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales sectoriales sometidas a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, observará los mismos trámites que el procedimiento referente a las modificaciones de los planes territoriales parciales igualmente sometidos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, con las particularidades que se establecen en el presente artículo.

2. La propuesta de modificación será sometida a trámite de consulta al departamento competente en la materia del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar

desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial definido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.

3. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por alguno de los Departamentos del Gobierno Vasco, habrá de ser preceptivamente informada por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, a propuesta conjunta de los/as Consejeros/as del Departamento interesado y del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

4. Cuando la modificación haya sido formulada por los órganos forales de los territorios históricos, emitido el informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se procederá a la aprobación definitiva por los citados órganos forales.

Artículo 25. *Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

1. Las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales sectoriales que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, seguirán la misma tramitación prevista en este decreto para las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales parciales sometidas también a la evaluación ambiental estratégica simplificada, con las particularidades que se contienen en el presente artículo.

2. La propuesta de modificación, será sometida a trámite de consulta al departamento competente en la materia del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial definido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.

3. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por alguno de los departamentos del Gobierno Vasco, habrá de ser preceptivamente informada por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, a propuesta conjunta de los/as consejeros/as del Departamento interesado y del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

4. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por los órganos forales de los territorios históricos, emitido el informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se procederá a la aprobación definitiva por los citados órganos forales.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN

Artículo 26. *Formulación e inicio del procedimiento de aprobación del plan general de ordenación urbana y de su avance.*

1. La formulación y tramitación del plan general corresponde al ayuntamiento, y en los municipios con población superior a siete mil habitantes, le corresponde también la competencia para su aprobación definitiva. En los municipios con población inferior, será competente para la aprobación definitiva la correspondiente diputación foral.

2. El acuerdo de inicio de la formulación del plan general deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en los términos previstos en este decreto.

3. Acordada la redacción del plan general, se solicitará la información e informes previstos en los párrafos 1 y 2 del artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que se emitirán en el plazo no superior a dos meses.

4. La administración municipal elaborará a continuación y de manera simultánea tanto el avance como el documento inicial estratégico previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica de los planes.

5. El ayuntamiento de manera simultánea procederá al cumplimiento de los siguientes trámites:

a) La exposición pública del avance durante el plazo mínimo de dos meses con publicación del pertinente anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en un diario de mayor tirada en el término municipal y en los medios electrónicos propios.

b) Presentar la solicitud de documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica al órgano ambiental del Gobierno Vasco o de la diputación foral correspondiente según se trate de municipios de población superior o inferior a siete mil habitantes, junto con el documento inicial estratégico y el propio documento de avance del plan.

6. El órgano ambiental elaborará y comunicará al ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde que recibiera la solicitud de inicio. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud de inicio. El mencionado documento de alcance se publicará en la sede electrónica del órgano ambiental y del ayuntamiento.

7. El ayuntamiento adoptará los criterios y objetivos, que servirán de base para redactar el documento de aprobación inicial del plan general.

8. Paralelamente a la redacción del documento de aprobación inicial, el ayuntamiento redactará el estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta el documento de alcance.

Artículo 27. *Aprobación inicial del plan general de ordenación urbana.*

1. El ayuntamiento aprobará inicialmente el documento de aprobación inicial del plan general y lo someterá a información pública, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor circulación en el término municipal. A efectos meramente informativos lo publicará también en su sede electrónica y en los demás medios de comunicación que considere pertinentes. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.

2. Simultáneamente a la información pública, el ayuntamiento remitirá el documento de aprobación inicial y el estudio ambiental estratégico, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que han sido previamente consultadas, para que, en el mismo plazo establecido en el apartado anterior, emitan los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Artículo 28. *Aprobación provisional del plan general de ordenación urbana.*

1. En vista del resultado de la información pública y consultas, el ayuntamiento elaborará la propuesta del plan general para su aprobación provisional con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo periodo de información pública previo a la aprobación provisional.

En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión del contenido del citado acuerdo a las juntas administrativas del municipio.

2. Una vez aprobado provisionalmente el documento de plan general de ordenación urbana, el ayuntamiento lo remitirá simultáneamente:

a) A la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para la emisión de informe en el plazo máximo de tres meses.

b) Al órgano ambiental, junto con una copia completa del expediente, solicitando la emisión de la declaración ambiental estratégica, que deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, desde la recepción del expediente completo.

3. El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco será directamente comunicado desde el mencionado órgano colegiado al Ayuntamiento correspondiente, al objeto de la continuación en la tramitación del plan.

Artículo 29. *Aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana.*

1. En los municipios con población superior a siete mil habitantes, y a la vista del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del resultado de la evaluación ambiental estratégica, el ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y adoptará el acuerdo de aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana. En los municipios de población inferior a siete mil habitantes, será la diputación foral la que proceda, en el plazo de tres meses, a la aprobación definitiva del plan general con las condiciones derivadas igualmente del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del resultado del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, o sin el transcurso del plazo para su emisión.

Si la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco estableciera condiciones, indicará expresamente la necesidad o no de que el plan, una vez cumplimentadas las mismas, deba ser nuevamente sometido a su informe o si puede continuarse su tramitación.

3. El órgano competente para dictar la resolución de aprobación definitiva del plan general, podrá adoptar cualquiera de las resoluciones finalizadoras del procedimiento previstas en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. Una vez aprobado definitivamente el plan general, el órgano competente para su aprobación definitiva ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente en los términos señalados en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Se publicará igualmente en la sede electrónica de la administración municipal correspondiente, y el anuncio de aprobación se insertará en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico. Una copia completa del plan general se remitirá al registro de planeamiento de la diputación foral correspondiente.

Artículo 30. *Procedimiento de formulación y tramitación de planes de compatibilización y planes de sectorización.*

1. Conforme a lo previsto en los artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización de zonas limítrofes de sus territorios y la competencia para su aprobación definitiva seguirá la misma regla que para el plan general de ordenación urbana.

2. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los ayuntamientos afectados podrá instar la intervención del órgano competente de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco, en este último caso cuando la compatibilización afecte a varios territorios históricos.

3. La tramitación del Plan de sectorización respetará lo dispuesto en los artículos 93 y 94 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, precisando de la autorización previa de la administración municipal para su formulación que una vez obtenida, habrá de observar el procedimiento de aprobación previsto en este decreto para el plan general de ordenación urbana.

Artículo 31. *Procedimiento para la formulación y tramitación de los planes parciales.*

1. La formulación del plan parcial corresponde a los ayuntamientos, o a cualquier otra persona física o jurídica, pública o privada, en cuyo caso la administración municipal acordará o denegará motivadamente su aprobación inicial cuando las deficiencias del documento propuesto condicionaran el mismo no pudiendo ser subsanadas durante su tramitación.

2. En el supuesto de planes parciales de iniciativa particular, el promotor o promotora de la iniciativa presentará ante el ayuntamiento el plan parcial, al que acompañará la solicitud

de inicio de la evaluación ambiental estratégica, y el documento ambiental estratégico completado de acuerdo a lo previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica. En el supuesto de planes parciales de iniciativa municipal, será el ayuntamiento el que redacte la citada documentación y la remita directamente al órgano ambiental.

3. Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico.

4. En caso de que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan parcial produzca efectos significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

5. En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento, o en su caso a este y al promotor o promotora, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico quienes habrán de continuar con la tramitación prevista en los siguientes apartados:

a) El ayuntamiento o en su caso el promotor o promotora elaborará el documento de aprobación inicial del plan parcial y el estudio ambiental estratégico tomando en consideración el documento de alcance, procediendo a su aprobación inicial.

b) A continuación, el ayuntamiento, de modo simultáneo someterá el plan al preceptivo trámite de información pública, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, y publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor tirada y al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas, y a las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas por idéntico plazo.

c) Tomando en consideración las alegaciones de los trámites anteriores el ayuntamiento procederá a la aprobación provisional y remitirá el expediente al órgano ambiental para la emisión de la declaración ambiental estratégica que deberá emitirse y comunicarse en el plazo máximo de dos meses en cuyo defecto podrá proseguirse con la tramitación.

6. En el caso de municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá el expediente en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva.

7. La aprobación definitiva del plan parcial se resolverá en los términos previstos en el artículo 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 32. *Procedimiento de formulación y aprobación de los planes especiales.*

1. Los planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto en este decreto, para los planes parciales.

2. Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la administración foral, serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la administración foral competente al efecto, siendo el promotor o promotora en su calidad de órgano sustantivo quien presente ante el órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, acompañada de la documentación correspondiente.

Una vez producida su aprobación inicial, el plan deberá ser sometido a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser emitido en el plazo máximo de dos meses. Este trámite se simultaneará con el correspondiente a la evaluación ambiental estratégica.

3. Los planes especiales que se elaboren en desarrollo de las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial se realizarán, aun en defecto de plan general de ordenación urbana que lo contemple, por el órgano sectorial competente conforme al procedimiento previsto para la aprobación del citado planeamiento. En caso de que el

mencionado plan especial correspondiera realizarlo a las entidades locales afectadas, se seguirá el mismo procedimiento previsto en el número anterior de este artículo.

4. Los planes especiales de rehabilitación, renovación o regeneración urbana y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a los informes de los departamentos competentes en materia de cultura y de vivienda, respectivamente, que serán emitidos en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del departamento competente en materia de cultura, tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

5. Los planes especiales que afecten a suelo no urbanizable, se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

6. En la tramitación de los planes especiales de regeneración urbana que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada, el acuerdo municipal de inicio de la formulación deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana.

Artículo 33. *Otros instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La aprobación de los estudios de detalle respetará los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. La aprobación de las ordenanzas municipales de urbanización y edificación, se adaptará a la tramitación prevista en el artículo 99 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. La aprobación de los catálogos se adaptará a la tramitación prevista en el artículo 100 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Dentro del trámite de información pública, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral correspondiente y del Gobierno Vasco y, transcurrido el plazo de un mes sin que sea emitido, se podrá proseguir con el procedimiento.

SECCIÓN SEGUNDA

REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Artículo 34. *Alteración del contenido de los planes urbanísticos. Revisión y modificación.*

1. La alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación en los términos regulados en los artículos 102 a 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y los siguientes artículos de este decreto.

2. Para la aprobación de versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones previstas en el artículo 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, bastará la aprobación de las mismas por parte del ayuntamiento correspondiente y sin necesidad de más trámites procedimentales.

3. De conformidad y a los efectos previstos en el artículo 103.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación del planeamiento urbanístico podrá tener lugar en cualquier momento. Cuando se refiera a determinaciones o elementos propios del planeamiento general, expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, la modificación podrá llevarse a efecto una vez se haya adoptado el acuerdo de inicio de los trabajos de revisión conforme a lo establecido en el artículo 90.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 35. *Modificación de la ordenación urbanística estructural y pormenorizada.*

1. La alteración de la ordenación urbanística estructural se realizará siguiendo el procedimiento de modificación de los planes generales, así como la adaptación del planeamiento conforme se prevé en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. La ordenación pormenorizada se modificará adoptando la figura y el procedimiento de plan parcial o plan especial, según corresponda, a tenor de los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y de los correspondientes de este decreto.

Artículo 36. *Revisiones y modificaciones de planeamiento. Documentación. Integración de las modificaciones en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.*

1. La revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.

Deberá ser expuesta al público la misma documentación, como documentación mínima para el trámite de información pública. Además, incorporará una memoria justificativa de la modificación adoptada y el texto íntegro de los artículos de la normativa afectados, resaltando las partes de los artículos modificados.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en las modificaciones del planeamiento general, la elaboración del avance será potestativa.

3. La aprobación de modificaciones de plan general sin elaboración de avance seguirán los siguientes trámites:

a) El ayuntamiento redactará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental estratégico y la remitirá junto con la modificación del plan general al órgano ambiental.

b) El órgano ambiental someterá el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, para que, en un plazo máximo de un mes desde la solicitud, se pronuncien en los términos previstos en la normativa sectorial básica de evaluación ambiental.

c) El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación del plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

1) En caso de no tener efectos significativos, la modificación podrá aprobarse inicialmente en los términos que el propio informe establezca y seguir la tramitación que corresponda.

2) En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, debiendo continuar con la tramitación establecida en los artículos 27 y siguientes del presente Decreto.

SECCIÓN TERCERA

SILENCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 37. *Silencio administrativo en la aprobación de planeamiento.*

1. Cuando la aprobación definitiva del plan general corresponda a las diputaciones forales, transcurridos tres meses desde la remisión del expediente por parte del Ayuntamiento al órgano foral, si este no hubiera comunicado resolución alguna al ayuntamiento que otorgó la aprobación provisional, el plan se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo.

2. No obstante, en los supuestos regulados en el artículo 105.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, de aprobación definitiva de modificaciones de planes generales que afecten a suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural, el plazo máximo para la aprobación definitiva quedará suspendido desde que se requiera la autorización que al efecto ha de otorgar o denegar la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Transcurridos tres meses desde el citado requerimiento sin que se hubiere notificado resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva de la modificación.

3. En el supuesto de municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes, cuando la aprobación definitiva del plan parcial o especial corresponda a las diputaciones forales, el plazo para resolver será de dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. Transcurrido el plazo, el ayuntamiento podrá entenderlo estimado por silencio administrativo positivo.

4. En el supuesto de planes parciales o especiales formulados a instancia de particulares, el plazo para acordar la aprobación inicial, será de tres meses desde su presentación completa en el registro de documentos del ayuntamiento correspondiente. El plazo para la aprobación provisional o definitiva del mencionado plan no podrá exceder de seis meses desde su aprobación inicial. El transcurso de los citados plazos sin notificación de resolución alguna al efecto, dará lugar a que la aprobación del plan ha sido denegada por silencio administrativo negativo.

5. El plazo para la aprobación definitiva de los estudios de detalle formulados a instancia particular es de tres meses desde su aprobación inicial, y transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, la interesada o interesadas podrán entenderlo desestimado.

6. En el supuesto de que en la tramitación de una figura de planeamiento urbanístico se produzca un acuerdo que requiera la presentación de un texto refundido o de nueva documentación, la resolución subsiguiente del órgano competente deberá dictarse dentro del mismo plazo previsto legalmente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate. Si una vez transcurrido este plazo no se ha notificado ningún acto expreso, se entenderá que se ha producido la aprobación definitiva del texto refundido por silencio administrativo positivo, o que se ha completado definitivamente el expediente con la documentación aportada.

7. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico, y en concreto:

a) Si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

b) Si el plan contiene determinaciones contrarias a las leyes o a planes de superior jerarquía.

c) Si no se hubiera tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica cuando sea preceptivo o, si habiéndose tramitado, no hubiera culminado el procedimiento de evaluación.

Disposición adicional.

De conformidad con lo previsto en el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, los planes generales de ordenación urbana, los planes de compatibilización del planeamiento general, los planes de sectorización, las normas subsidiarias de planeamiento, los planes parciales y los planes especiales que hayan de ser objeto de evaluación del impacto lingüístico, atenderán a las siguientes pautas procedimentales:

Primero. En los planes y normas subsidiarias que dispongan de documento de Avance será este sobre el que los servicios técnicos municipales elaboren y emitan su «informe relativo al alcance del estudio lingüístico» previsto en el artículo 53.2 del mencionado Decreto 179/2019. En defecto de tal Avance, el mencionado informe de alcance del estudio lingüístico se elaborará sobre el proyecto del plan o normas subsidiarias.

Segundo. El «estudio de impacto lingüístico» previsto en el artículo 54 del Decreto 179/2019, cuando el mismo resulte necesario, se elaborará simultáneamente con el proyecto de aprobación inicial del plan o normas subsidiarias en el que se integrarán sus conclusiones compartiendo igualmente el mismo trámite de información pública y consultas posterior a la mencionada aprobación inicial.

Tercero. El «informe de evaluación del impacto lingüístico» previsto en el artículo 56 del Decreto 179/2019 se elaborará tras el trámite de información pública y consultas debidas a la aprobación inicial y al objeto de su incorporación al documento de plan o de normas que sea

objeto de la aprobación provisional o, en el planeamiento pormenorizado que así proceda, de la aprobación definitiva.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, que regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales; el artículo 13.5 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, en relación a la integración de la memoria ambiental en el expediente de remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco; el artículo 31.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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