

*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.*

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 conviene 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 coherentes 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 de 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 pre-constitucional 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 género 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:

CAPITULO I

RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

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 solo 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.

SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

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, solo 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.– Solo 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 cumbre 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.

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 solo 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.

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, estas 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.

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 3.<sup>a</sup>

#### ESTÁNDAR DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

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.

#### SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

### ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

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.<sup>a</sup>

### 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 solo 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, entendiéndose 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.

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.

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.<sup>a</sup>

### 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.

## 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, entendiéndose 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 entendiéndose 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, entendiéndose por tales aquellos de servicio y dominio público.

## CAPÍTULO VII

### EJECUCIÓN URBANÍSTICA

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

#### 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 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.<sup>a</sup>

### 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.<sup>a</sup>

#### 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.<sup>a</sup>

### 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, este 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 de suelo para vivienda protegida y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL 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.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL 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.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL 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.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL 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.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 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 sitios 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, este 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.»

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 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.<sup>a</sup> 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 3 de junio de 2008.

El Lehendakari,  
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,  
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

ANEXO AL DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO

MUNICIPIOS OBLIGADOS A APLICAR ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA

Territorio Histórico de Araba/Álava

Amurrio

Laudio/Llodio

Oyón-Oion

Agurain/Salvatierra

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

Loiu

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.