



PROYECTO DE LEY DE SUELO Y URBANISMO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, al declarar inconstitucionales y nulos un buen número de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 20 de Junio de 1.992 por considerarlos viciados de incompetencia, ha abierto la puerta a una profunda renovación del escenario jurídico - urbanístico en nuestro país. A las Comunidades Autónomas corresponde, por tener atribuida la competencia exclusiva en la materia y en los términos y con el alcance clarificados por dicha Sentencia, la emanación de las normas que deban integrar el ordenamiento urbanístico, sin perjuicio de su articulación sistemática con aquellas otras dictadas por el Estado en ejercicio de sus competencias propias – sean de carácter exclusivo, atinentes a los aspectos básicos de la correspondientes materia, o relativas significativamente a las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de los deberes inherentes a derechos constitucionales - en materias siempre distintas al urbanismo; normas que, por ello, no inciden propiamente en el objeto de este texto legal y determinan más bien un marco que éste debe tener en cuenta.

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 dicha materia, 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 por ésta establecido, 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 aludida Sentencia del Constitucional, derivadas de las declaraciones de inconstitucionalidad por ella efectuadas, 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 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 emanado de dicha Sentencia, muy especialmente en la consideración del planeamiento y los instrumentos de la ordenación urbanística 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 a 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 el planeamiento. En aplicación de esta misma doctrina, que reconoce la competencia autonómica plena en la configuración de cuáles sean condiciones de desarrollo de las previsiones del respectivo planeamiento en suelo clasificado como urbanizable, se configura el régimen del antiguo 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 reciente 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 extra urbanístico de referencia.

Por ello, esta Ley aborda sólo cuestiones propias de la competencia autonómica, pero todas ellas con pretensión de establecimiento de 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 accesorios, cual sucede significativamente en punto 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 aquellas 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 algunas problemáticas, algunas 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 hace 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 (34% en el año 2002), 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.

Desde estas consideraciones, la Ley dispone una extensión general de la obligación de los municipios de reservar suelo para este uso residencial de carácter protegido.

2) En materia de política de Medio Ambiente;

Recientemente 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 con relación en 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 el soporte de 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 del sector. 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 con relación a la correcta preservación y uso racionales 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 sus crecimientos se restringen, con el objeto de preservar los mismos en su carácter histórico y económico, agrario y pecuario.

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 los precios del mismo, 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 protección. 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 libre 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 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, hace 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, en el mantenimiento y en el desarrollo urbanístico de dichos suelos.

Plenamente consciente de esta situación, y siguiendo el modelo urbanístico de tradición anglosajona, la Ley establece la posibilidad en manos de 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.

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 esa forma, al apoyo financiero se le suma la dotación desde la Ley de instrumentos a las Administraciones Públicas para obtener más eficacia en la gestión de estas intervenciones urbanísticas, destacando 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 el objeto de fomentar su rehabilitación o reforma urbana así como la flexibilidad en el uso de la tradicional figura de 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 en el control de la planificación y de la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de Programas de Actuación Urbanizadora y los 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 carácter independiente 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 evitando 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 la 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. De esta forma el monopolio del interés privado cede ante el interés público de desarrollo en forma y plazo de la ordenación, de forma que se permite el acceso por ministerio de la Ley de la Administración y de terceros privados para la sustitución, en cualquier momento, del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas privadas del propietario 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, al derecho a su desarrollo personal y a la calidad del medio urbano y natural en el que el mismo 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 las Áreas sometidas 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 consolidan al mismo tiempo que adquieren 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 ciudadana del derecho a la participación a través de la figura del Consejo Asesor del Planeamiento y del derecho a la información urbanística a través del aseguramiento de la integridad y de la coherencia del planeamiento urbanístico municipal respecto los instrumentos de ordenación territorial y sectorial.

Por último, se presta por parte de la Ley un especial cuidado en el respeto al marco competencial institucional vasco en materia de Urbanismo, cuyo esquema básicamente se mantiene.

IV

La Ley se estructura en siete 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.

V

Establece el Título I de la norma los principios generales de la Ley entre los que obviamente se encuentra el de subordinación de toda la actuación administrativa y particular en materia de Urbanismo al interés público, lo que implicará el pleno control de la existencia de éste 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 en los términos establecidos en el Título I.

VI

Regula el Título II la Clasificación, la Calificación y el Régimen del Suelo en el marco legal existentes 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 y urbanización 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 regula 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.

VII

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.

Desarrolla también este Título, en el marco de la regulación de las figuras de planeamiento, dos importantes instrumentos para hacer efectiva su vocación transformadora. El primero 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, 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, incluso mediante la aplicación efectiva de la libre competencia a la actividad empresarial de urbanización y edificación mediante la figura de los agentes urbanizador y edificador.

De esta manera se reforzará la capacidad empresarial 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.

El segundo instrumento tiene que ver con la extensión de la obligación de reserva de determinados porcentajes del uso residencial para fines de vivienda protegida, ya conocido en nuestra Comunidad, a otros municipios. 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.

En esta misma línea, expresamente queda 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 limitan de manera importante.

Con el objeto de garantizar modelos urbanos armónicos, equilibrados y sostenibles se imponen los oportunos estándares urbanísticos tanto en suelo

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 la obligación de ocupación mínima en planta de la edificación respecto a la superficie del sector a ocupar, ambas previsiones directamente relacionadas con el desarrollo sostenible. Por otra parte, se fomenta la presencia de especies forestales autóctonas 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.

Finalmente debe resaltarse que la ordenación de este Título pretende impedir el desbordamiento del planeamiento general por instrumentos de planeamiento especial sin soporte territorial.

VIII

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 presentado capacidad de atender a las necesidades de vivienda y suelos públicos de nuestra Comunidad destinándose incluso sus fondos a fines no preferentes 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 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 Areas 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.

IX

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 en la misma se garantiza la participación privada, en régimen de libre concurrencia, mediante la figura del agente urbanizador, y en su caso, del agente edificador.

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 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 sólo podrá tener dos 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 el planeamiento.
- Mediante Actuaciones Integradas destinadas a producir solares mediante la previa o simultánea implantación de los correspondientes servicios e infraestructuras urbanísticas.

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.

Se garantiza 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 liciten la adjudicación del correspondiente programa.

Por otra parte, la Ley refuerza todos los mecanismos que nuestro ordenamiento otorga a la Administración en caso de que sea la misma la que se 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 oficial. 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 vivienda protegida.

X

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 el mismo requiere que 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 debe 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 de ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:

- a) La ocupación, utilización y uso del suelo.
- b) La transformación del suelo mediante su urbanización.
- 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 construido, comprendiendo en ambos casos el subsuelo y el vuelo.

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

- a) Concreción del régimen urbanístico del suelo.
- b) Regulación del mercado del suelo y de la vivienda.
- c) Planeamiento urbanístico.
- 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.

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 e
- 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 y la eficiencia energética y ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.

- b) La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización 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 y rurales y la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.
- c) La movilidad urbana 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 planeamiento urbanístico se ejercerá observando en todo caso las siguientes reglas:

1ª. Disponer de la información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

2ª. Basarse en una 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.

3ª. Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

3. Los intereses públicos que la ordenación urbanística habrá de garantizar especialmente son:

- a) El derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada, para lo cual las Administraciones Públicas habrán de destinar determinados suelos a la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial.
- b) El derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado para lo cual las Administraciones Públicas, podrán destinar determinados suelos a la implantación de actividades económicas sometidas a algún régimen de protección pública.

- 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) La obligación de las Administraciones Públicas a intervenir en el mercado del suelo y en el mercado inmobiliario dentro de sus competencias.
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 número 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 el planeamiento urbanístico 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, deberán concertar entre ellas sus actuaciones y la aprobación de los Planes y los 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 del planeamiento urbanístico así como asegurar en todo caso el respeto de los usos atribuidos por éste al suelo.

Artículo 7. Principio de coherencia del planeamiento urbanístico

1. El planeamiento urbanístico despliega la eficacia que le es propia como una sola unidad.

2. Todo acto de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico 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 a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas y a las escritas sobre las gráficas, salvo por lo que se refiere a las superficies de suelo en que se estará siempre a las superficies reales.
- b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que suponga menor edificabilidad urbanística, mayores dotaciones públicas y mejor calidad ambiental.
- c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas a una menor escala.

Artículo 8. Principio de participación ciudadana

1. El planeamiento urbanístico se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando en la mayor medida posible la participación de todas las personas, físicas o jurídicas, en todas sus formas, con garantía, en todo caso, 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 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 el planeamiento urbanísticos.

Artículo 9. Principio de información pública

1. La totalidad de la documentación integrante del planeamiento urbanístico y que esté en vigor tendrá carácter público. Para garantizar su publicidad, las Administraciones públicas competentes deberán:

- a) Realizar y mantener actualizadas ediciones de los planes y ponerlas a disposición de la ciudadanía a precios asequibles.
- 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, documentos acreditativos de la ordenación urbanística aplicable a unos concretos inmuebles.

2. Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar conforme a los datos que se consignen en los documentos administrativos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dichos datos se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

3. En la tramitación de los documentos de planeamiento, los Ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante carteles 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. Solo el Plan General establece, mantiene o modifica la clasificación del suelo mediante la vinculación de superficies concretas de éste al régimen legal propio de una de las clases previstas en esta Ley.

2. El Plan General:

- a) Clasifica el entero término municipal en todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.
- b) Distingue, en su caso y dentro de la clase de suelo urbano, las superficies que deban quedar adscritas a una de las dos siguientes categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- c) Distingue, en su caso y dentro de la clase de suelo urbanizable, las superficies que deban quedar adscritas a una de las dos siguientes categorías: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 11. Clasificación del suelo urbano

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

- 1) Bien por contar, en grado suficiente, con urbanización considerada idónea para proporcionar servicio adecuado a la edificación a la que deba otorgar soporte y que, como mínimo habrá de hallarse dotada de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o

- 2) Por estar transformados y consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes y quedar comprendidos en el área funcional de las redes de servicios urbanísticos ya establecidos tanto en cuanto a los sistemas generales como a los sistemas locales precisos con arreglo a la presente Ley.

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 el planeamiento urbanístico idóneo 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 dispuesto en el artículo 75.

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

3.1. A la de suelo urbano consolidado, cuando concurra en ellos cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Tener la condición de solar que no deba quedar comprendido en actuación integrada alguna.
- b. Tener la condición de parcela susceptible de edificación que, cuente con un grado de urbanización que haga posible la adquisición de la condición de solar mediante obras de urbanización complementarias de las de edificación siempre que los terrenos sobrantes de la parcela destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, que deban ser objeto de cesión gratuita, no supongan más del treinta por ciento de su superficie y las obras de urbanización necesarias no excedan del equivalente al cinco por ciento del coste total de ejecución por contrata de la obra de edificación prevista en el planeamiento.

3.2. A la de suelo urbano no consolidado, cuando concurra en ellos cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Quedar comprendido en ámbitos para los que el Plan General que realice la correspondiente categorización prevea su ejecución mediante actuaciones integradas.
- b. La superficie del suelo urbano que no quede adscrita por el planeamiento en la categoría de suelo urbano consolidado conforme al número anterior de este artículo.

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) 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 en los términos establecidos en esta Ley.

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 de frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras discurren por suelo urbano.
- b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que de 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.

4. La condición de solar se extingue:

- a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por la reclasificación de su superficie por proceder excluir ésta del proceso urbanizador.

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, mediante la urbanización, de los terrenos.
- b) Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

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

- a) Cuando estén sometidos a un régimen específico de protección sea en virtud de cualquier instrumento de la ordenación del territorio, sea por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial o en razón de que el planeamiento les otorgue tal calificación por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
- b) Cuando se correspondan, por sus características, con alguna de las categorías de la ordenación del medio físico previstas en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma, pudiendo el planeamiento urbanístico desagregarlas en subcategorías adicionales en función de sus peculiaridades y, en especial, la de núcleo rural.
- c) Cuando estén sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección o la policía de cualquier clase de bienes de dominio público.

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

- a) Características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia municipal de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico ; o
- 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; o
- c) Riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.

Artículo 14. Clasificación del suelo urbanizable

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

- a) No perteneciendo a trama urbana, ni siendo aún integrables en ella, se

consideren idóneos para servir de soporte, previa su transformación mediante la urbanización, 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 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, y permitir el cumplimiento de los programas públicos de fomento y de protección pública de la vivienda.

3. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el Plan General delimite para la formulación del correspondiente Plan Parcial.

4. Tendrá 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

CALIFICACION 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 usos protegidos

1. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas al algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares previstos en esta Ley.

2. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar terrenos para la implantación de actividades económicas de carácter protegido.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 17. 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, más allá de la edificabilidad urbanística y el uso que atribuya al suelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización independiente del subsuelo para fines de uso y servicio público, así como de utilidad pública o interés social, con preservación de los restos arqueológicos de interés histórico y cultural y la 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 del subsuelo se disponga conforme al párrafo segundo, siempre que la misma no afecte o perjudique la edificabilidad urbanística y el uso otorgados al subsuelo ligado a la superficie.

Artículo 18. 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 mismo de las acciones que procedan.

Artículo 19. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo: Facultades

1. Forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste 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, de 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 planeamiento urbanísticos aplicables.

2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades a que se refiere el número anterior comprenden, cualquiera que sea la categoría a la que aquellos estén adscritos:

- a) La realización de los actos autorizados expresamente por las Directrices de Ordenación Territorial y el resto del planeamiento territorial y urbanístico mediante el empleo de medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas. En todo caso estos actos no podrán suponer, ni tener por consecuencia, la transformación o el cambio del 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 públicas.
- b) La ejecución de los trabajos y las instalaciones correspondientes a los actos previstos en la letra anterior, estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente y previa obtención de la preceptiva licencia municipal.

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

A) Mientras no cuenten con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y en vigor:

- a) La realización, mientras no tenga lugar el inicio de la reparcelación, de los actos a que se refiere la letra a) del número anterior.
- b) La realización, caso de ser procedentes según el régimen del suelo y el planeamiento aplicables, de las obras e instalaciones provisionales

contempladas en el artículo 30 y en los términos en él dispuestos.

- c) La formulación y presentación para su tramitación de Programa de Actuación Urbanizadora y restantes documentos técnicos que sean precisos para la legitimación de la transformación del suelo mediante la urbanización en la forma dispuesta por esta Ley con la condición de su previa sectorización.
- d) En el suelo urbanizable no sectorizado, además, la solicitud ante el Ayuntamiento correspondiente para promover 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:

- a) La participación en la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora en la forma prevista en esta Ley, con atribución del noventa por ciento de la edificabilidad urbanística media de la correspondiente unidad de ejecución y referido a la superficie de los terrenos correspondientes.
- b) La percepción del 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.

4. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado incluidos en una actuación aislada conforme al planeamiento urbanístico y sean aptos al efecto por su calificación, a las facultades previstas en el apartado número 1 se añaden las siguientes:

- a) La de edificación en los términos y para los usos establecidos por el planeamiento urbanístico, con simultánea ejecución, debidamente afianzada, de las obras de urbanización precisas para que la parcela adquiera la condición de solar.
- b) La de destino de 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.

5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado incluidos en una actuación aislada conforme al planeamiento urbanístico y tengan la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles, a las facultades previstas en el apartado número 1 se añaden las siguientes:

- a) La de edificación en los términos previstos por el planeamiento urbanístico.
- b) El destino de la construcción, el edificio y las instalaciones a los usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, desarrollando en ellos las correspondientes actividades.

Artículo 20. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: Deberes

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) Con carácter general:

- a) Destino del suelo al uso o usos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico y la conservación de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legalmente exigibles para ser dedicadas al uso a que legítimamente se destinen.
- b) Conservación y mantenimiento del suelo y, en su caso, de la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realización del uso o la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni tengan lugar 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) Respeto de 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 suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación reservada o regulada.
- d) Respeto de 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.

B) En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los generales:

a) Mientras no cuente con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y en vigor, mantenimiento en debidas condiciones de las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, procediendo a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del Ayuntamiento y sin derecho a indemnización por concepto alguno.

b) Desde que cuente con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y en vigor:

1º. Participación 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.

2º. Levantamiento de las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior:

2.1. Costeamiento y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización de la actuación y de las infraestructuras de conexión y de refuerzo o ampliación de las existentes exteriores a ella y que se adscriban a dicha actuación, así como de la edificación de los solares resultantes.

2.2. Cesión gratuita al Ayuntamiento de: i) todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión públicas, instalaciones culturales y docentes públicas, dotación residencial protegida, en su caso, así como de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos en el planeamiento; ii) todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su ejecución; y iii) el suelo correspondiente al diez por ciento de la edificabilidad urbanística y atribuida a la actuación, conforme al artículo siguiente.

C) En suelo clasificado como urbano consolidado que no tenga aún la condición de solar, además de los generales aquellos de entre los establecidos en el número anterior que procedan conforme a las siguientes reglas:

1ª. Distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento de aplicación, cuando así proceda, conforme a éste y con carácter previo a cualquier acto de ejecución del mismo.

2ª. 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 el planeamiento aplicable, con afianzamiento de la ejecución ante el Ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos sobrantes de la parcela destinados por el planeamiento de aplicación a dotaciones públicas, cuando así proceda.

3ª. Realizar la edificación en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por el planeamiento urbanístico aplicable.

D) En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los generales, el de edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por el planeamiento urbanístico aplicable.

2. El cumplimiento de los deberes enunciados en el número anterior es condición previa en cada caso del legítimo ejercicio de las facultades previstas en el artículo anterior.

Artículo 21. 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 terrenos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento de la edificabilidad urbanística, atribuida a la correspondiente unidad de ejecución, libre de costes de urbanización y cualesquiera otras cargas.

2. Tanto en suelo urbano, cuando se delimiten áreas o unidades de ejecución, como en el suelo urbanizable sectorizado, los propietarios o titulares de los terrenos afectados tendrán derecho al noventa por ciento de la edificabilidad urbanística media de la unidad de ejecución en que se ubiquen sus terrenos.

3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela edificable.

4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la cesión de parte o de toda la edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará afectado a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente Patrimonio Público de Suelo, solo en el supuesto de que la reparcelación en dicho ámbito no dé lugar al menos a derecho al pleno dominio de la Administración Local de un solar o una parcela edificable.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 22. 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 urbanísticos 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 no vinculada a explotación agropecuaria en los términos previstos en esta Ley.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de la autorización, previa acreditación de su necesidad, del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a una explotación agropecuaria 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 los caminos, las vías proyectadas, las infraestructuras o redes, ejecutadas y mantenidas con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico conforme a la legislación sectorial pertinente.

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.

3. Son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los que sean adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su

naturaleza rural, no impliquen la transformación de ésta, ni supongan su utilización para fines urbanísticos, y se lleven a cabo con empleo de medios técnicos ordinarios.

4. Cuando se hayan autorizado construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, podrán realizarse las obras conforme al menos a 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 al menos de cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

- b) Imponer la adopción de 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) Garantizar 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, de la funcionalidad y nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

1º. Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades:

- a. Declarados de interés público por la legislación sectorial que sea de aplicación o por el planeamiento territorial.
- b. Que, en todo caso, sean además declarados, para el caso concreto, de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de quince días.

2º. 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.

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 urbanístico. Se exceptúan de este supuesto los

terrenos de suelo no urbanizable comprendidos en la delimitación de núcleos rurales, a los que será de aplicación el régimen propio de éstos que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 23. Régimen específico de los núcleos rurales

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

2. La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural se clasificará por el planeamiento como suelo no urbanizable y su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo del presente texto legal y normativa de desarrollo.

3. Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales, en desarrollo del mismo, el Ayuntamiento mediante Plan Especial establecerá su detallada ordenación conteniendo, al efecto, todas las determinaciones necesarias y, en especial, la disposición de las parcelas vinculadas a la edificación, las parcelas 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. El régimen del suelo no urbanizable de núcleo rural se regirá por las mismas reglas que el suelo urbano para las parcelaciones y obtención del suministro de servicios urbanísticos. Del mismo modo, resultarán de aplicación para esta categoría de suelo las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público.

5. El planeamiento no podrá generar en cada núcleo rural un incremento del volumen edificable ni del número de viviendas superior al cincuenta por ciento del ya existente. Así mismo, el número total de viviendas existentes y previstas no podrá superar las veinticinco unidades.

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 24. Reconstrucción de caseríos y su autorización

1. 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 la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original, ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.

2. No obstante, podrá autorizarse también 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 hubieren 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 deberá en todo caso respetar, como máxima, la edificabilidad real y 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 quince 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 hubieren intervenido o tuvieren 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 25. Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a

explotación agropecuaria

1 El otorgamiento de licencia municipal para las obras de construcción o edificación en suelo no urbanizable requerirá la previa autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación del correspondiente Territorio Histórico a efectos de la acreditación del cumplimiento de los requisitos legales de necesidad, viabilidad económica y vinculación directa y permanente a explotación agropecuaria precisos para la legitimidad del uso residencial.

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 agraria 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 agropecuarios quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4. El incumplimiento de la condición legal determinará con carácter automático, sin necesidad de trámite alguno, 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 agropecuaria en el Registro de Explotaciones.

SECCIÓN SEGUNDA

SUELO URBANIZABLE Y URBANO

Artículo 26. Usos y actividades hasta la aprobación de Programa de Actuación Urbanizadora en suelo urbanizable y urbano no consolidado

1. Mientras los terrenos clasificados como suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado no cuenten con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y

en vigor solo 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 agropecuaria.
- b) Los usos provisionales a que se refiere la Sección 4ª 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 incorporación al proceso urbanístico, salvo lo dispuesto en el artículo 41.

Artículo 27. Usos y actividades una vez aprobado un Programa de Actuación Urbanizadora en suelo urbanizable y urbano no consolidado

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:

- a) La identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso urbanizador y edificatorio, con prohibición del otorgamiento de cualquier autorización de actos que puedan impedir o dificultar dicho proceso.
- b) La determinación de los términos y las condiciones de la ejecución del planeamiento urbanístico en la actuación.
- c) 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.
- d) La afectación legal de los terrenos de cesión gratuita, por cualquier concepto, a la Administración a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 28. Usos y actividades desde la aprobación de la ordenación

pormenorizada en suelo urbano consolidado

La aprobación y entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado produce por ministerio de la Ley la afectación:

- a) De las parcelas y los solares al proceso edificatorio y al destino derivado de su calificación por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la culminación del proceso urbanizador y a la carga de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos sobrantes de la parcela destinados por el planeamiento de aplicación a dotaciones públicas.
- b) De los terrenos objeto de cesión gratuita, por cualquier concepto, a la Administración actuante al uso y destino previsto por el planeamiento urbanístico.

SECCIÓN TERCERA LA EDIFICABILIDAD DE LOS SUELOS

Artículo 29. La edificabilidad urbanística. Edificabilidad media y bruta

1. La edificabilidad urbanística está constituida por la totalidad de las superficies de los usos o actividades de carácter lucrativo que la ordenación urbanística sitúa en una unidad de ejecución, área o sector.
2. El cálculo de la edificabilidad urbanística se determina como la suma de los productos resultantes de multiplicar los metros cuadrados de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación de su valor con el del uso que se defina como uso característico.
3. La cuantía de los usos o grupos de usos a considerar para el cálculo de la edificabilidad urbanística será la determinada por la ordenación pormenorizada del planeamiento correspondiente. La edificabilidad destinada por el planeamiento a las dotaciones públicas de la red de sistemas generales no se tendrá en cuenta en el cálculo de la edificabilidad urbanística de la unidad de ejecución, del área o sector.
4. La edificabilidad urbanística media de un área urbana, un sector o una unidad de ejecución, en su caso, se calculará mediante la obtención del cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad urbanística otorgada por el planeamiento entre su superficie total, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales adscritos al mismo y excluidos tanto los terrenos de dominio público como los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya existentes.

5. La edificabilidad urbanística media se expresará mediante la fórmula consistente en la relación metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, calculada en función del uso característico del área, sector o unidad de ejecución en su caso.

6. A los efectos de esta Ley, se entenderá por edificabilidad bruta la suma de la totalidad de las superficies de los usos o actividades de carácter lucrativo sin homogeneizar que la ordenación urbanística sitúa en cada área, sector o unidad de ejecución.

SECCIÓN CUARTA USOS PROVISIONALES

Artículo 30. 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 y que son excepcionalmente autorizables cuando no se hallaren expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificultaren la ejecución del referido planeamiento, pudiendo ser incluidos entre 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 bienes muebles no inflamables, tóxicos o peligrosos.
- 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 en situación de fuera de ordenación, siempre que, en este último caso, no alteren el régimen de la situación de fuera de ordenación, ni prolonguen el periodo de vida de las construcciones, edificaciones o instalaciones.

3. En ningún caso pueden ser considerados como provisionales los usos residencial e industrial.

4. Los usos a que se refiere el número primero de este artículo únicamente

pueden desarrollarse mientras no se haya incoado procedimiento de reparcelación o de expropiación y en:

- a) Suelo urbanizable.
- b) Suelo urbano no consolidado.
- c) Suelo destinado, cualquiera que sea su clasificación, a servir de soporte a elementos de las redes de infraestructuras y dotaciones públicas.

5. La autorización mediante licencia de usos provisionales:

- a) 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 demolicibles o desmontables.

En todo caso las obras, los trabajos y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad.

- b) Legitima los actos a que se 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 alguno a indemnización por concepto alguno.

Artículo 31. Autorización de usos provisionales

1. El otorgamiento de licencia municipal para cualesquiera usos provisionales previstos en esta Sección requiere:

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

- i) Cese en los usos para los que se solicite licencia y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, así como, en su caso, de las construcciones, edificaciones o instalaciones preexistentes, a su costa y cuando lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a percibir indemnización alguna de éste por cualquier concepto; y

- ii) Traslado de los compromisos anteriores a cuantos de ellos adquieran, por cualquier título, cualesquiera derechos sobre las obras, los trabajos y las instalaciones autorizados.

- b) La prestación de garantía suficiente, como mínimo en las condiciones y la cuantía requeridas 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 quince días.
2. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada en precario bajo la condición de pérdida de su eficacia:
- a) Sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos, cuando el Ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.
 - b) Previa audiencia de los interesados, cuando se produzca, en cualquier momento anterior al requerimiento municipal de cese del uso o usos autorizados y la demolición y el desmontaje de las obras e instalaciones, la declaración del incumplimiento por los destinatarios de la licencia de cualquiera de los compromisos a que se refiere la letra a) del número anterior.
3. Los terceros adquirentes de cualesquiera derechos 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 contra los titulares de la licencia que pudiera proceder.
4. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada asimismo por ministerio de la Ley bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente de los compromisos a que se refiere la letra a) del apartado número 1.

CAPÍTULO IV

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Artículo 32. 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 sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el Ayuntamiento lo calificará de licencia de segregación y procederá a emitir la pertinente resolución al efecto.

Artículo 33. Parcelación urbanística

1. Es parcelación urbanística a todos los efectos legales el acto previsto en el apartado número 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 en cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevos o independientes concorra cualquiera de las dos circunstancias siguientes:
 - 1ª. Tener una superficie menor que la prescrita por la legislación agraria con el carácter de unidad mínima.
 - 2ª. Disponer o estar previsto que dispongan de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 25 o tengan en cualquier caso carácter urbano.

2. Las licencias de parcelación se entienden otorgadas legalmente bajo la condición, suspensiva de su eficacia, de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, del documento público en que se haya formalizado el acto correspondiente, que deberá incorporar la licencia que haya autorizado éste o testimoniar la misma íntegramente, así como expresar, cuando proceda, el carácter indivisible de todos o alguno o algunos de los solares, los lotes, las parcelas o las fincas resultantes. 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 su prórroga, determinará la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley 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 de pertinente aplicación.

Artículo 34. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad urbanística en función de la superficie, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 35. 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 41.
- c) En todo el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado, con excepción de lo dispuesto en el artículo 23.

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 urbanizador de los terrenos comprendidos en un Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 36. 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 las 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 29.
- c) La localización de la edificabilidad urbanística en suelo apto para servirle de soporte conforme al 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 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 segundo 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 del 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 de la adjudicación de suelo.

Artículo 37. Régimen de la reparcelación

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario, agente urbanizador o directamente de oficio por la Administración actuante.

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 sustantivo y documental 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:

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

2ª. Notificación a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

3ª. Información pública por plazo de quince días.

4ª. Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud de iniciación.

La ausencia de notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso una vez que quede debidamente acreditada la producción de dicho acto presunto.

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

Artículo 38. Criterios para la reparcelación

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) 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 ni contrarios a la Ley o la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

- b) La edificabilidad urbanística susceptible de ser materializada en cada solar resultante habrá de ser proporcional a la que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario.
- c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios o, de no ser ello posible, las más cercana posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.
- d) Se adjudicarán a la Administración actuante los terrenos solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas.
- e) En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.
- f) 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.
- g) 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 sido objeto de sanción por infracción urbanística grave.
- h) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. 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 39. Reparcelación económica

1. La reparcelación podrá ser económica:

- a) Cuando las circunstancias de edificación, 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 la superficie total de aquélla.
- b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen más del sesenta por ciento 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 la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 40. Reparcelación voluntaria y forzosa

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y 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 los propietarios que representen el sesenta por ciento de la superficie reparcelable y, en su caso, éstos en unión al agente urbanizador, será sometida a información pública por quince 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. La reparcelación será forzosa, cuando:

- a) Cualquiera de las Administraciones Públicas definidas en el número siguiente la promuevan de oficio para la ejecución del planeamiento o para el ejercicio de sus respectivas competencias sectoriales.
- b) Sea preciso para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora una vez aprobado este y a solicitud del agente urbanizador.

4. Podrán formular y promover de oficio 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 o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16.
- c) Las Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

5. Las entidades enumeradas en el número anterior podrán, a su elección, participar en la reparcelación a través de la aportación a favor de la comunidad reparcelatoria constituida, aún con carácter forzoso, de la compensación económica que corresponda, a cargo de los costes de la futura urbanización, todo ello con el objeto de obtener, en su caso, participación en la edificabilidad urbanística.

Artículo 41. 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, y especialmente a efectos de valoración, 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 42. Ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística organiza las determinaciones de carácter urbanístico del suelo tanto en su dimensión espacial, a través de los planes urbanísticos, como en su dimensión temporal, a través de los Programas de Actuación Urbanizadora.

2. La ordenación urbanística comprenderá al menos las siguientes facultades:

- a) Clasificación del territorio del entero término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y la calificación del mismo.
- b) Realización de la calificación global del término municipal dividiendo el mismo en zonas de distinta utilización predominante.
- c) Establecimiento de la ordenación estructural en todo el término municipal y de la pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable.
- d) Señalamiento en suelo urbano y urbanizable de las edificabilidades máximas y mínimas, de las dotaciones adecuadas al bienestar de la población y en suelo no urbanizable determinación de los usos compatibles con su preservación.
- e) Determinación, a través de su calificación, de 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 oficial.
- f) Regulación de la utilización del suelo y de las condiciones de autorización de todo tipo de obras sobre el mismo.
- g) Establecimiento de la programación que fuera precisa para ejecutar el planeamiento urbanístico a través de los Programas de Actuación.

- h) Delimitación de ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación y de las normas de protección del patrimonio urbanizado y edificado del municipio.
 - i) Delimitación, en su caso, de los núcleos rurales y de las áreas sometidas 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 43. Superioridad de la ordenación del territorio

1. Las relaciones entre 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 del planeamiento urbanístico 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 44. Ordenación urbanística estructural

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, integran la ordenación estructural las determinaciones referidas a:
 - 1ª.- 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 y la categorización de cada uno de ellos de acuerdo con las definiciones contenidas al efecto en esta Ley.
- 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) Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
- e) Normas 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) 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 a unidades de ejecución, áreas y sectores a los efectos de su obtención.
- g) 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.

2ª.- En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado además:

- a) Delimitación de su perímetro distinguiendo el suelo urbano consolidado del no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado del no sectorizado.
- b) Determinación en suelo urbano no consolidado de las áreas cuya ordenación se remita a Plan Especial y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a Plan Parcial. Tanto las áreas que se establezcan en suelo urbano como los sectores en suelo urbanizable procurarán la distribución adecuada y equilibrada de la edificabilidad urbanística y de las cargas de urbanización establecidas por el Plan General dentro de cada clase y categoría de suelo.
- c) Fijación de la edificabilidad media, del uso predominante y usos compatibles que se prevean con indicación del porcentaje máximo de

edificabilidad correspondiente a estos últimos, tanto en actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado como en las áreas de suelo urbano y sectores en suelo urbanizable que se delimiten para su gestión a través de unidades de ejecución.

- 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.
- e) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento de los estándares de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

3ª.- En el suelo urbanizable no sectorizado:

- a) Los criterios mínimos para su delimitación 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 exteriores.
- c) Asignación de usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.
- d) Delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al Patrimonio Público de Suelo.

4ª.- En el suelo no urbanizable:

- a) La calificación del suelo con la incorporación de las categorías para el mismo previstas en los instrumentos de ordenación territorial y la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.
- b) Ordenación del suelo no urbanizable con la previsión del régimen de actos de uso y de construcción admitidos y prohibidos en cada una de las categorías propias del mismo.
- c) Delimitación de los núcleos rurales y establecimiento de criterios de ordenación de los mismos a través del planeamiento especial.
- d) Dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable con indicación de sus parámetros básicos.
- e) Delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al Patrimonio Público de Suelo.

Artículo 45. Red de sistemas generales

1. Constituyen la red de sistemas generales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general y en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios 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 71.
- b) Dotaciones públicas, entendiendo por tales las de titularidad de una Administración pública, en proporción no inferior a la prevista en el artículo 71.
- 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 definatorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento, suministro, saneamiento, alumbrado y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros 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 y equipamientos, 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 así establecerse 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 oficial.

Artículo 46. Reglas específicas de la ordenación estructural

1. La definición de la ordenación estructural deberá respetar en todo caso las siguientes reglas:

1ª. 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 precisas condiciones objetivas 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.

2ª. La ordenación estructural delimitará y diferenciará los núcleos históricos existentes a los efectos de su conservación y las áreas degradadas 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 47. Ordenación urbanística pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

- a) La definición de los sistemas locales y, en su caso, de equipamientos colectivos privados, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el Plan General, respetando las dotaciones mínimas prescritas para dicha red de sistemas locales por esta Ley.
- b) La delimitación de unidades de ejecución integrada dentro de las áreas en suelo urbano no consolidado y de los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- c) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- d) El establecimiento de edificabilidades urbanísticas pormenorizadas y zonas de usos de aplicación uniforme en los mismos, la relación de usos predominantes y compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido y coeficientes de homogeneización

entre usos, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado.

- e) La precisión de todos los elementos de la construcción que deban ser objeto de control a través de la licencia municipal, y en especial los elementos básicos definatorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- f) La fijación de alineaciones y rasantes.
- g) 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.
- h) Criterios para la posterior redacción de Estudios de Detalle y condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- i) Parcelación resultante de la ordenación del Plan así como de las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- j) 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, con carácter independiente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Artículo 48. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación

1. Las determinaciones que se definen como propias 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, tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

2. Las determinaciones que se definen como propias 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 predominará la ordenación estructural establecida en el Plan General.

CAPÍTULO II

PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 49. Clases de planes

1. Los Planes de la presente Ley establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada de acuerdo con el reparto de determinaciones establecido en los artículos anteriores.

2. Los Planes de ordenación urbanística establecidos en la presente Ley son los siguientes:

a) Planes de ordenación estructural:

- Plan General de Ordenación Urbana
- Plan de Compatibilización de planeamiento general
- Plan de Sectorización

b) Planes de ordenación pormenorizada:

- Planes Parciales, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado.
- Planes Especiales, en desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales en cualquier clase de suelo, y que pueden tener cualquiera de los siguientes objetos:
 1. Ordenación del litoral.
 2. Ordenación de los recintos y conjuntos 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/o la delimitación y ordenación del o de los núcleos rurales del término municipal.
 4. La protección de la funcionalidad de infraestructuras y de las dotaciones públicas.
 5. La conservación y mejora del medio urbano o rural.
 6. La ordenación urbana, la reforma interior y las operaciones de renovación en suelo urbano.
 7. Y cualesquiera otros análogos a los anteriores.
- Planes especiales de desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y de cumplimiento de normativa sectorial que lo prevea.

Artículo 50. Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios

1. Contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada en los términos dispuestos por esta Ley los siguientes instrumentos:
 - a) Los Programas de Actuación Urbanizadora.
 - b) Los Estudios de Detalle.
2. Son instrumentos complementarios de ordenación urbanística:
 - a) Las Ordenanzas
 - b) Los Catálogos

SECCIÓN PRIMERA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 51. 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 entero término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

- b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado pudiendo, en su caso, remitir su regulación a los planes de desarrollo.

Artículo 52. Documentación

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, 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 en el que se habrá de considerar 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) Normas urbanísticas, entendiéndose incluidos en las mismas los Catálogos y las Ordenanzas de Urbanización y Edificación.
- g) Estudio de viabilidad económico-financiera.

SECCIÓN SEGUNDA COMPATIBILIZACION DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 53. Compatibilización del planeamiento general

1. Cuando las características y necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales, originen la necesidad de realizar la coordinación de la ordenación estructural de los Planes Generales afectados, y en defecto de la existencia de un instrumento de ordenación territorial que realice dicho cometido, los Ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un Plan de Compatibilización en los términos que consideren y resulten

procedentes conforme a Derecho. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los municipios afectados podrá solicitar del órgano del Territorio Histórico correspondiente 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 por ministerio de la Ley 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 con exclusividad al ámbito o a los ámbitos que sean objeto de compatibilización.

SECCIÓN TERCERA **PLANES DE SECTORIZACIÓN**

Artículo 54. 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 urbanizadora 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 que es 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 de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 55. 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 la sectorización a fin de la actuación urbanizadora, 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 la implantación de los mismos.
- c) La concreción, en forma de compromisos, de las garantías de la propuesta de 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 completa ordenación pormenorizada del Sector que proponen, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales, en cuyo caso será innecesaria la 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 eximirá al mismo 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 del sector o 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. Entre los documentos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán al menos las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta.

Artículo 56. 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 disposiciones aplicables sectoriales. 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 las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas.
- c) Estudios sectoriales referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de 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 en el que se habrá de considerar la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el Plan.
- e) Planos de información.
- h) Planos de ordenación estructural.
- i) Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.
- j) Normas urbanísticas entendiéndose incluidos en las mismas, en su caso, las Ordenanzas de Urbanización y Edificación.

SECCIÓN CUARTA PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

Artículo 57. 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. El ámbito espacial mínimo para la redacción de un Plan Parcial se denomina sector, a efectos de esta Ley. 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 integrada definidas en el Plan Parcial o el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 58. 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, 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 directrices de la organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo de las del Plan General.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Artículo 59. Ámbito y contenido de los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales establecen la ordenación que constituya su objeto propio, según los casos, para:

- a) Un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo.
- b) El concreto ámbito o área definido por el planeamiento general o que el propio plan especial delimite en coherencia con su objeto propio.

2. La ordenación propia de los Planes Especiales se establece mediante las determinaciones que requiera su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente Plan General.

3. Las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en similares documentos 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 afecten dichos planes en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 60. Plan Especial de Ordenación Urbana

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo urbano para los 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.

2. Los Planes Especiales de Ordenación Urbana podrán tener por objeto una o varias de las siguientes finalidades; llevar a cabo actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, saneamiento de barrios, regeneración y rehabilitación urbana, reforma interior, resolución de problemas de movilidad o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

3. Los Planes Especiales de Ordenación Urbana contendrán los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos y, como mínimo los propios del Plan Parcial.

Artículo 61. 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 a través de normativa de protección de los elementos naturales y de los resultantes de la actividad humana 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 afecten dichos planes en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

SECCIÓN QUINTA RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUBSECCIÓN PRIMERA PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Artículo 62. 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) Las obras a realizar 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 tienen el carácter y la naturaleza jurídica propios de los instrumentos de ordenación urbanística. Ello no obstante, 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 tanto la ordenación estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

Artículo 63. Contenido técnico-urbanístico

Los Programas de Actuación deberán definir las obras de urbanización que deban ser realizadas, especificando en los mismos 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 abastecimientos 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 la o las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos.
- 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) La conexión e integración adecuada de la urbanización de la o las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) La ejecución, en su caso, del suplemento que fuera necesario en las infraestructuras y dotaciones públicas 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 64. Contenido jurídico-urbanístico

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora deben así mismo regular en todo caso los siguientes extremos:

- a) La concreción del régimen de actuación pública o privada y el sistema de actuación
- b) La delimitación de la o las unidades de ejecución que constituyan su objeto o la 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 a la Administración actuante, libres de gastos de urbanización y cualesquiera otras cargas 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 el Programa deberá contener las bases orientativas para la selección del agente urbanizador, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador deberá asumir y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 65. Documentación

Los Programas de Actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores acompañado 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 la o las unidades de ejecución que comprendan la actuación
- d) Plano parcelario y la relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera

SUBSECCIÓN SEGUNDA ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 66. 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 al respecto del correspondiente planeamiento. 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) Regular 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:

- a) Infringir o desconocer en cualquier otra forma las previsiones que para su formulación establezca el correspondiente planeamiento.
- b) Alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística y suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 67. Documentación

1. El contenido de los Estudios de Detalle se formalizará en los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa del respeto de los límites legales establecidos en el apartado número 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.
- b) Planos de información
- c) Planos de ordenación

SECCIÓN SEXTA INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 68. 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, 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, la 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, composición geológica que servirán de fundamento para la introducción en su regulación de criterios de arquitectura bioclimática, como entre otros la orientación de los edificios, la relación entre espacio libre y altura del edificio, el aislamiento térmico y las condiciones de aireación de las edificaciones.

Artículo 69. Catálogos. Documentación

1. Los Catálogos inventarán e identifican los bienes tanto 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 pertinente, y determinando 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, que proporcione información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes en él incluidos.

CAPÍTULO III

CUANTÍAS Y ESTÁNDARES

Artículo 70. Límites a la edificabilidad bruta

1. En suelo urbano no consolidado con uso predominantemente residencial la edificabilidad bruta 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 1,50 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del ámbito de planeamiento sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.
2. Cuando en operaciones de reforma y renovación urbanas el respeto de las características parcelarias, morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad bruta máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades 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 bruta 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 1,10 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

4. Así mismo, en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad bruta mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación del índice de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. En los municipios no obligados a realizar la reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta Ley, la edificabilidad bruta mínima no será inferior a la resultante de 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 treinta por ciento de la total superficie del sector.

6. Con carácter excepcional y cuando las circunstancias urbanísticas del Municipio así lo exijan, el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar:

- a) El incremento de la edificabilidad bruta máxima prevista en el apartado 3 de este artículo en una cuantía máxima de hasta el diez por ciento de la misma.
- b) La disminución de la edificabilidad bruta mínima prevista en el apartado 4 de este artículo en una cuantía máxima de hasta el veinte por ciento de la misma.

Artículo 71. 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, incluidos los ya existentes. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado número 2 del artículo siguiente.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante a 30 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.

Artículo 72. 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 de los Planes Parciales 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: cuarenta metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada al uso de zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al quince por ciento de la superficie total del sector.
- b) Para aparcamiento de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 80 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, de las cuales el veinticinco por ciento, como mínimo, se deberán situar en terrenos destinados a dotaciones públicas y el resto en parcelas de titularidad privada. Con carácter reglamentario se establecerán los estándares de aparcamiento de las dotaciones públicas.
- c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: cuatro metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.
- d) Para vegetación: plantación y conservación de un árbol nuevo por cada vivienda en suelo de uso residencial y por cada cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario. Las especies arbóreas a

plantar se determinarán por el planeamiento general, preferentemente de entre las protegidas como forestales autóctonas.

Este estándar para vegetación será igualmente aplicable al suelo urbano.

3. La ordenación de los Planes Parciales de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínimas, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al quince por ciento de la superficie total del sector, destinándose dos tercios 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 73. Estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial en suelo urbano y urbanizable

1. En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial la ordenación de los Planes Generales y en su caso de los Planes Especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial los terrenos precisos para materializar como mínimo el treinta por ciento del total de la edificabilidad bruta de uso residencial, que se establezca en cada área o, en su defecto, unidad de ejecución integrada que se delimite en la misma. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del veinte por ciento para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante diez por ciento con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

2. En el suelo urbanizable de uso predominantemente residencial la ordenación de los Planes Generales y en su caso de los Planes Parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial los terrenos precisos para materializar como mínimo el setenta por ciento del total de la edificabilidad bruta de uso residencial, que se establezca en cada sector que se delimite en la misma. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del sesenta por ciento para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante diez por ciento con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

3. El cumplimiento del estándar establecido en los párrafos anteriores, se podrá realizar en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable, incluso con transferencias de viviendas entre ambas clases de suelo o entre distintos

sectores, áreas o unidades de ejecución, siempre que así lo apruebe 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. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice la ejecución anterior o simultánea de un número de viviendas de protección oficial en el nuevo ámbito que sea proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de transferencia. Así mismo, no será admisible que el ámbito de destino de las viviendas protegidas lo pueda ser por más de una vez.

Artículo 74. Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de de protección oficial

1. La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección oficial establecida en el artículo 73 se extiende con carácter general a los municipios con población igual o superior a 3.000 habitantes.
2. A los efectos de lo establecido en este artículo, en aquellos 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 los municipios y Diputación Foral afectados.

Artículo 75. Mantenimiento de densidades y estándares

Los terrenos que se clasifiquen como urbanos por ejecución del planeamiento quedan sujetos a la limitación de mantener en futuras modificaciones de planeamiento las edificabilidades brutas mínimas y máximas así como los estándares mínimos de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red sistemas locales establecidos para el suelo urbanizable.

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 76. Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos

1. Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción del planeamiento y restantes instrumentos urbanísticos, incluidos los de ejecución, y, al efecto, facilitarán 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 los documentos y la información necesarios.

2. Las Administraciones medioambientales, en particular, deberán facilitar los elementos o condicionantes que deban ser tenidos en cuenta por el planeamiento.

3. Los órganos de las Administraciones públicas competentes para formular planes e instrumentos de ordenación y ejecución urbanísticas 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 cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Artículo 77. 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 áreas 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 o de admisión a trámite de los mismos.

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 uno de los diarios de mayor difusión en el mismo.

3. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará, por sí sólo y aún cuando se hubiera adoptado previamente la medida a que se refiere el párrafo primero y sustituyendo ésta, 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 las áreas en las que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

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 ajustara 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 78. 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 79. 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 deban servir 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.

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 80. 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 obligatoriedad del 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 cualesquiera medios 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 necesidad 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 81. Publicación y vigencia

1. La aprobación de los planes urbanísticos obligará a la Administración Pública que haya aprobado el planeamiento de referencia al otorgamiento de publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

2. A los efectos de garantizar la publicidad, en las Diputaciones Forales existirá un registro administrativo del planeamiento urbanístico.

3. El depósito de los planes urbanísticos y de sus modificaciones y revisiones en el registro de la correspondiente Diputación Foral será condición indispensable para la publicación a que se refiere el número cinco del presente artículo. Las copias de los documentos de los planes urbanísticos expedidas por el indicado 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 en ellos depositados.

5. Se publicarán, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro a que se refieren los números anteriores, el contenido íntegro de:

- a) Los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, 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.

- b) El acuerdo de aprobación definitiva además en el diario o diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico correspondiente.

6. Los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de la aprobación con carácter definitivo de su revisión.

SECCIÓN SEGUNDA **TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES GENERALES, DE PLANES** **DE COMPATIBILIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN**

Artículo 82. 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 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. Así mismo, el Avance se remitirá para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental al órgano competente al efecto de la Diputación Foral o, en su caso, de la Administración de la Comunidad Autónoma

del País Vasco. Los informes citados se emitirán en un plazo no superior a dos meses, transcurrido el cual se entenderán favorables.

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, sometiéndolo 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 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. Si nadie concurriera a la información pública con presentación de alegaciones, el Plan se podrá enviar, sin otro requisito, a la aprobación definitiva por el órgano competente.

6. El Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del Plan General con las modificaciones que procedieren. 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. El Ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión completa del contenido de dicho acuerdo, a las Juntas Administrativas del municipio.

Artículo 83. Aprobación definitiva del Plan General

1. El Plan General, aprobado provisionalmente, se remitirá a la Diputación Foral correspondiente, quien a su vez lo enviará a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco emitirá informe preceptivo sobre la acomodación del Plan General a los instrumentos de ordenación territorial, la cuantificación del desarrollo residencial, industrial y de servicios y demás aspectos que resulten de su competencia con arreglo a la normativa aplicable.

2. Transcurridos tres meses a partir de su recepción por la Comisión, sin evacuar 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 del transcurso del plazo

para su realización. Los Planes Generales aprobados sin respetar este precepto serán nulos de pleno derecho. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.

3. La aprobación definitiva por el órgano foral competente, a la luz del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se podrá denegar motivadamente por no respetarse las previsiones de la presente Ley, de los instrumentos de ordenación territorial, de la legislación sectorial, de las previsiones sobre dotaciones infraestructurales y equipamentales, recursos naturales, actividades y materias de competencia normativa de los Territorios Históricos y cuyo interés rebase el estrictamente municipal, o por falta de cumplimiento de las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico. Los motivos de la denegación serán subsanados mediante los procedimientos adecuados a su importancia, incluido, en su caso, el trámite de información pública.

4. La Diputación Foral competente para la aprobación definitiva podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobación definitiva del Plan, de su modificación o revisión en los términos en que vinieran formulados.
- b) Suspensión de la aprobación definitiva del Plan o de su modificación o revisión.
- c) Desestimación motivada de la aprobación definitiva del plan o de su modificación o revisión. Esta desestimación podrá ser parcial en las condiciones señaladas en los números siguientes de este artículo.

5. La aprobación definitiva del Plan General podrá ser parcial si las objeciones afectan a zonas o determinaciones concretas que no impidan una aplicación coherente del resto del Plan. La aprobación definitiva de la parte del Plan afectada por las objeciones podrá denegarse o suspenderse hasta su rectificación en los términos que establezca la resolución aprobatoria. Realizadas las modificaciones oportunas, el Ayuntamiento las comunicará al órgano foral. El órgano foral competente resolverá expresamente sobre el mantenimiento o el levantamiento de la suspensión, en el plazo de dos meses desde la recepción de la comunicación. Si en dicho plazo no se hubiere comunicado resolución alguna se entenderá aprobado el planeamiento corregido.

6. Con independencia de lo previsto en el párrafo que antecede, cuando hayan transcurrido seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro de la Diputación Foral para su aprobación definitiva, y ésta no hubiera comunicado resolución alguna en relación a la mencionada aprobación a la Administración que otorgó la aprobación provisional, el Plan General se entenderá aprobado por silencio administrativo y habrá de ser objeto de la pertinente publicación.

Artículo 84. Formulación y tramitación del Plan de Compatibilización

1. Cuando un Plan de ordenación urbanística afecte territorialmente a más de un municipio, la formulación y tramitación podría 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, otorgará el plazo de dos meses para alcanzarlo. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca, la Administración foral o autonómica podrá sustituir a los Ayuntamientos en todas las actuaciones establecidas para la formulación, tramitación y aprobación del Plan en cuya tramitación se garantizará la audiencia de 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 del Territorio o Territorios Históricos afectados.

Artículo 85. 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 planeamiento de sectorización.
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 quince días hábiles para su subsanación con advertencia del archivo de las actuaciones sin más trámite.

4. A la vista, en su caso, del trámite de información pública previsto en el párrafo que antecede, el Ayuntamiento resolverá si tomar en consideración la iniciativa autorizando al solicitante para la formulación del Plan de Sectorización, o desestimar motivadamente la misma, 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 la 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 86. Formulación y tramitación del Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización podrán ser formulados o bien 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 87. Tramitación de los Planes Parciales

1. La formulación del Plan Parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, pudiendo también ser formulado además por cualquier otra persona física o jurídica.

2. El Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan Parcial o denegará motivadamente su aprobación inicial y lo someterá a información pública con publicación del decreto 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 quince días a partir de la última publicación. Si se tratare de un municipio del Territorio Histórico de Álava, notificará el decreto de aprobación inicial a la Junta o Juntas Administrativas territorialmente afectados con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del Plan, en la parte del mismo que les afecte, para emisión de informe en el plazo de quince días, transcurrido el cual sin

contestación o resolución se podría proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3. En el caso de municipios de población superior a 5.000 habitantes, el Ayuntamiento remitirá el expediente y el decreto de aprobación inicial a la Diputación Foral correspondiente para emisión de informe en el plazo de quince días transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite.

4. En el supuesto de que en el periodo de información pública no se presentase ninguna alegación se entenderá aprobado provisionalmente o definitivamente según lo que proceda conforme a este artículo.

5. 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 procedieren. 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.

6. El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

7. En el caso de municipios con población igual o inferior a 5.000 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 5.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

8. 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 aquellos Ayuntamientos de municipios de población igual o inferior 5.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que aquellos sean miembros, siempre que unos u otras dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los Ayuntamientos de municipios de más de 5.000 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 estas últimas acepten la delegación. En tales supuestos, si la Diputación Foral no hubiera de proceder a la aprobación definitiva, habrá de emitir el informe previo previsto en el presente artículo, que tendrá carácter vinculante.

Artículo 88. 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, del Plan General, 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 4 y 5 del artículo 83.
3. El acuerdo de aprobación definitiva podrá incluir 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 5.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el Registro del órgano foral correspondiente. Si la aprobación definitiva correspondiera al Ayuntamiento, se deberá producir en un plazo no superior a dos meses desde la finalización del plazo de información pública. Transcurrido el plazo sin comunicarse resolución alguna, se entenderá aprobada definitivamente.

Artículo 89. 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 aprobado inicialmente se remitirá al órgano medioambiental de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco, cuando afecte a más de un Territorio Histórico, para la emisión del informe preliminar de la evaluación conjunta de impacto medioambiental, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite, continuando el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado.
2. Los Planes Especiales cuya competencia sectorial 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 el resto de reglas establecidas en el número anterior, debiendo ser sometidos, una vez producida su aprobación inicial, a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de la Administración foral y de los Ayuntamientos y Concejos afectados, informe que será evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite 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 cuál 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.

SECCIÓN CUARTA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUBSECCIÓN PRIMERA TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Artículo 90. 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 correspondiente por un plazo mínimo de quince 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 tres meses desde el inicio del procedimiento. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre y cuando dentro de ese plazo se hubiere concluido el trámite de información pública.

5. El acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora habrá de 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, 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 149 y siguientes de esta Ley.

7. La aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del correspondiente ámbito.

8. El procedimiento de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora podrá simultanearse con el de la aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubique la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, en su caso, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

Artículo 91. Iniciativa en los Programas de Actuación Urbanizadora

1. 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 o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refieren los artículos 16 y 73. En la ejecución de los Programas de Actuación así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- c) Las Administraciones Públicas en general, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

- d) 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 sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 92. 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 uno por ciento del coste aproximado que estime el Programa que pueda suponer la urbanización del ámbito de la correspondiente Actuación Integrada. Dicha garantía habrá de prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa.

SUBSECCIÓN SEGUNDA TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 93. 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 quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente y publicación en 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 de los Estudios de Detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

SECCIÓN QUINTA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 94. 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. Podrán igualmente ser tramitadas y aprobadas de forma conjunta con el resto de la documentación del Plan General, quedando, en este caso, posteriormente sujetas al procedimiento de la normativa de régimen local.

Artículo 95. 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 este tipo de bienes determinará la necesidad de la actualización de este documento.

SECCIÓN SEXTA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 96. 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 en una actuación integrada de cualquier obra de urbanización requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y la publicación de ésta en el Boletín Oficial del correspondiente Territorio Histórico.

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. Cualesquiera obras de urbanización no comprendidas en el artículo siguiente deberán proyectarse y aprobarse conforme lo dispuesto en este artículo.

Artículo 97. 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 cinco por ciento del presupuesto de la ejecución por contrata de la obra de la edificación autorizada en la correspondiente licencia. Estos proyectos se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales y que en los municipios alaveses incluirá el preceptivo informe de los concejos afectados o bien se incluirán como anexos en el correspondiente proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.

2. Los proyectos de obra pública ordinaria tienen por objeto trabajos de mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo. Para su aprobación se requerirá en todo caso la tramitación del procedimiento previsto por el Ayuntamiento en sus respectivas Ordenanzas incluyendo, en los municipios alaveses, el preceptivo informe del o los concejos afectados.

3. El proyecto de obras de dotaciones públicas tiene por objeto definir las obras precisas para realizar dichas dotaciones. El contenido, redacción, tramitación y aprobación del proyecto se regirá por la normativa sectorial que sea de aplicación y en su defecto, cuando su ejecución corresponda al Ayuntamiento, por lo indicado en el párrafo siguiente para los proyectos de urbanización.

Artículo 98. Procedimiento de tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

2. Una vez aprobados inicialmente los proyectos de urbanización, se someterán a información pública durante quince 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. El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haber comunicado la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

4. En los municipios alaveses, el proyecto inicialmente aprobado será remitido para informe preceptivo del o de los concejos afectados, que habrá de emitirse en el plazo de quince días y será vinculante en los aspectos de su competencia cuando sea esta entidad concejil la que deba ser la receptora final de las obras.

SECCION SÉPTIMA EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 99. Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos, disconformes con el planeamiento.

1. El planeamiento correspondiente determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida.

2. El planeamiento urbanístico correspondiente deberá distinguir entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos, totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla. 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. Dicho planeamiento, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, señalará la sujeción de dichos edificios, construcciones y usos, a alguna de las dos siguientes categorías:

- a) Fuera de ordenación. Los edificios, construcciones, instalaciones y usos, existentes con anterioridad al planeamiento en vigor, y para los que éste prevea su desaparición o sustitución en un plazo determinado.

- b) Disconformes con el planeamiento. Se entenderán sujetos a este régimen los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.
4. El planeamiento incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto de estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con el ordenamiento urbanístico 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 totalmente incompatibles con la ordenación y cuyo destino por el planeamiento fuera su derribo o demolición. 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 de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

SECCION OCTAVA MODIFICACION Y REVISION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 100. 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, da lugar y requiere 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, bien del territorio ordenado por el plan objeto de la misma, bien 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 por ellos mismos previstos a tal efecto o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes, según su legislación propia.

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 audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General, bien de otros concretos planes urbanísticos, según proceda, en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas la de índole presupuestaria.

5. El mero transcurso de los plazos así 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.

Artículo 101. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes urbanísticos que no sea subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún 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 desarrollo.

3. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 48.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General se respetarán las siguientes reglas:

1ª. Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan, o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos privados.

2ª. 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 esta no se hubiere iniciado.

5. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

Artículo 102. 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 deberán ser realizadas a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúa de esta regla las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General, así como las que el Plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

Artículo 103. Límites a la modificación y revisión de la ordenación establecida por 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 por su calificación a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas con los siguientes objetivos y reglas:

- a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto a la edificabilidad urbanística y los usos, sin incrementar aquélla ni intensificar éstos en detrimento de la proporción ya alcanzada entre las dotaciones públicas y la edificabilidad urbanística y los usos ajenos a éstas.
- b) La consideración de las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio y en su Área Funcional a los usos establecidos como protegidos por la calificación y,
- c) En todo caso, la garantía de la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

3. En particular, 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, en la proporción mínima de 5 metros cuadrados por cada nuevo habitante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71. Las nuevas superficies dotacionales deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de modificación.

4. Los planes de ordenación urbanística, y sus modificaciones y revisiones, mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino efectivo precedente haya sido ya éste, 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 destinadas a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, o a otros usos lucrativos. En este último caso así como en el supuesto de los suelos destinados a zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal, se precisará para su aprobación definitiva la autorización por parte del Consejo de Gobierno de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación o revisión quedará suspendido desde el requerimiento de la autorización hasta la adopción de ésta, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. Transcurridos tres meses desde la suspensión de éste sin notificación de resolución alguna podrá entenderse producida la desestimación de la aprobación definitiva.

Artículo 104. Límite específico en caso de actuaciones declaradas ilegales por Sentencia judicial

La aprobación definitiva de las revisiones y modificaciones del planeamiento urbanístico que vengan a legalizar actuaciones urbanísticas declaradas disconformes con la ordenación urbanística en vigor por resolución o sentencia judicial firme, exigirá pronunciamiento previo favorable del Consejo de Gobierno de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco 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 previo hasta la adopción de éste, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. Transcurridos tres meses desde la suspensión de éste sin notificación de resolución alguna podrá entenderse producida la desestimación de la aprobación definitiva.

Artículo 105. Actualización de la documentación de planeamiento

1. Los Ayuntamientos podrán aprobar, en cualquier momento y mediante simple acuerdo adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido cinco modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

2. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de planeamiento urbanístico del correspondiente Territorio Histórico.

SECCIÓN NOVENA

PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 106. Programa de participación ciudadana en el Plan General

El acuerdo municipal de inicio de la formulación o revisión de un Plan General deberá estar acompañado de un Programa de participación ciudadana en el que, con base en las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos, 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 sus posibles alternativas.
- 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 107. 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 de población superior a 20.000 habitantes.

2. El Consejo conoce de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboren o establezcan las Administraciones responsables de la formulación del planeamiento municipal para coadyuvar a su elaboración e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del 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 que sean presentadas por el Consejo ante la Administración que apruebe el planeamiento y que no sean atendidas en la resolución de la aprobación definitiva del mismo deberán ser contestadas motivadamente.

Artículo 108. Composición del Consejo Asesor del Planeamiento municipal.

Mediante Reglamento municipal se habrá de determinar la composición, el funcionamiento, constitución y disolución del Consejo Asesor del planeamiento municipal, que habrá de estar presidido por la Alcaldía del municipio. En todo caso, la composición de este órgano garantizará la presencia del movimiento asociativo vecinal que actúe en el municipio, así como la presencia en el mismo 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 109. 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 oficial.
2. Están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar Patrimonios Públicos de Suelo todos los Ayuntamientos.
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 110. Naturaleza y régimen jurídico

1. El Patrimonio Público de Suelo de cada Administración Pública integra un

patrimonio:

- a) Independiente y separado del restante patrimonio de aquélla.
- b) Afecto al cumplimiento de los fines establecidos en el apartado número 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 cuantas facultades sean precisas, incluidas las de disposición y gasto, así como las de expropiación y beneficio de ésta, para el cumplimiento de las finalidades legales propias de aquellos.

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 relativos 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 111. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo

1. Integran los Patrimonios Municipales de Suelo bienes y recursos.
2. Forman parte de los patrimonios municipales de suelo los siguientes bienes:
 - 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 específico fin, 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 la plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a esta Ley.
 - c) Los terrenos adquiridos cualquiera que fuere 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 la de cualesquiera entidades dependientes 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 sancionatoria prevista en esta Ley.
- e) Créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 112. Consignación presupuestaria con destino al patrimonio municipal de suelo

1. La cantidad consignada por los Ayuntamientos en sus presupuestos municipales con destino a patrimonio municipal de suelo no podrá ser inferior al diez por ciento de la suma total a que asciendan los capítulos I y II de ingresos de dichos presupuestos. Para que dicha consignación presupuestaria quede válidamente formalizada será obligatorio, además, que se precise qué porcentajes mínimos de la misma se destinan a atender cada uno de los

destinos establecidos para 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 contrario signo en ejercicio o ejercicios presupuestarios posteriores.

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 oficial, según el artículo 74.

4. Será nula la aprobación de los presupuestos municipales en los que no se incluya la consignación prevista o la fijación de los porcentajes exigidos.

Artículo 113. Destino de los bienes y recursos

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 oficial 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 oficial 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 municipales de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Obras de rehabilitación de áreas degradadas.
- c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de carácter público y protegido.
- d) Rehabilitación del Patrimonio Histórico y Cultural.
- e) Construcción de equipamientos colectivos municipales.

Artículo 114. 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.

Artículo 115. Enajenación directa

Podrán enajenarse bienes directamente, sin necesidad de concurso, con los requisitos que en cada caso requiera la normativa:

- a) Cuando se deriven 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 oficial.
- 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 quedara desierto dentro del plazo máximo de un año, en cuyo caso la enajenación se llevará a cabo con arreglo al mismo Pliego de Condiciones. En ningún caso el precio de adjudicación 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 oficial promovidas por organismos públicos o sus entes instrumentales, cuando dicha actividad constituya objeto específico de aquellos.

- 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, sanitarios o instalaciones deportivas y así estuvieran calificados por el planeamiento.

Artículo 116. 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 únicamente cuando concorra 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 113.
- 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 oficial o equipamientos de interés social y uso común o general.

SECCIÓN SEGUNDA RESERVAS MUNICIPALES DE SUELO

Artículo 117. Finalidad de las reservas

1. Podrán delimitarse en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en el suelo urbanizable no sectorizado reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo correspondiente dentro del plazo máximo de ocho años a contar desde la delimitación. En el suelo así delimitado sólo se permitirá, en la totalidad de su edificabilidad urbanística, construir viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o edificaciones e instalaciones industriales o terciarias de carácter protegido.

2. 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 solo podrán ser nuevamente sujetos a reserva municipal con incoación simultánea, respecto de los mismos, de procedimiento de expropiación forzosa.

Artículo 118. Delimitación de reservas

1. Las reservas municipales se delimitan por:

- a) El Plan General.
- b) Acuerdo municipal de establecimiento de nuevas reservas o ampliación de las previstas en el planeamiento general, que deberá aprobar i) la relación de propietarios afectados, ii) plano de la superficie objeto de reserva, con identificación de las unidades rústicas, fincas o terrenos sobre la base del Catastro de Bienes de Naturaleza Rústica y con especificación en cada caso del destino o uso actual de los mismos.

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 la letra b) del número primero solo 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 ampliaciones de las existentes por acuerdo municipal requiere la instrucción del siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Ayuntamiento, con sometimiento, simultáneo y por el mismo plazo de un mes, a trámite de información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente y en diario o diarios de mayor difusión en éste y 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 deducidas en el periodo de información pública y el simultáneo trámite de audiencia.

Artículo 119. 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 comprendidas a los derechos municipales de tanteo y retracto regulados en este Título, con prohibición de la inscripción registral de cualesquiera actos de transmisión del dominio sin acreditación de la práctica de la comunicación al Ayuntamiento prevista en el artículo 124.
- b) La declaración de la utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa en todo caso.

Artículo 120. Actuaciones en concertación interadministrativa

Las actuaciones expropiatorias de los terrenos sometidos a la reserva de suelo regulada en los artículos anteriores, podrán llevarse bien por el Ayuntamiento que delimitó la reserva o bien 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 121. Reservas de suelo

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y los órganos forales de sus Territorios Históricos podrán también 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 2ª 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 al Ayuntamiento o 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 122. 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 llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en los Capítulos primero y segundo 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 123. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos

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 el planeamiento municipal, si expresamente así lo previera el planeamiento. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán al Ayuntamiento correspondiente.
- 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 correspondiente.
- c) Los comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento territorial y el planeamiento general a actuaciones de rehabilitación si expresamente así lo previera el planeamiento. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán a la Administración competente o, en su caso, la que hubiera instado la aprobación del correspondiente 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 del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo o intervenir en el mercado inmobiliario. En este caso, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto corresponderán al Ayuntamiento.

2. El plazo máximo de la sujeción de las transmisiones de los bienes al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años.

Artículo 124. 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 domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de los 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 en la practicada se hubiera omitido alguno de los contenidos legalmente

preceptivos, así como cuando el precio efectivamente satisfecho por la transmisión o las condiciones de ésta resultasen inferior o menos onerosas, respectivamente, que los comunicados a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

4. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 125. Efectos registrales

Los Ayuntamientos, una vez delimitadas con carácter definitivo las áreas comprensivas 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 dicha circunstancia en los bienes afectados del modo que establezca la normativa de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

CAPÍTULO IV

DERECHOS DE SUPERFICIE

Artículo 126. Concesión y extinción del derecho de superficie

1. La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirán por las siguientes reglas:

- a) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) 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 de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie. En todo caso, la contraprestación en metálico podrá ser sustituida por el compromiso de ejecutar obras públicas por valor equivalente.

2. La extinción del derecho de superficie se regirá por las siguientes reglas:
 - a) El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto.
 - b) El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años, sin perjuicio de su carácter reconstituíble.
 - c) Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño 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 aquel derecho.
 - d) La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
3. Si por cualquier otra causa 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 127. Régimen del derecho de superficie sobre la dotación residencial protegida

1. En los suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, en el caso de que la ordenación estructural así lo estableciera, la edificabilidad se materializará obligatoriamente en el régimen propio del derecho de superficie y estará sujeta a los precios máximos determinados por la correspondiente normativa reguladora.
2. El derecho superficiante de dicho suelo tendrá carácter dotacional y, en su virtud, será objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración pública actuante una vez constituido el citado derecho de superficie.
3. En el supuesto de que la ordenación estructural no estableciese la dotación residencial protegida regulada en este artículo, las viviendas promovidas en cualquier régimen de protección oficial estarán sujetas durante todo el periodo de calificación a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento correspondiente o del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

TÍTULO V

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

Artículo 128. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución

1. La ejecución del planeamiento urbanístico 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) Llevar a efecto la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de las actuaciones.
- 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.

2. Las Administraciones Públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencias, los correspondientes planes de ordenación urbanística, con arreglo a esta Ley.

Artículo 129. 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 la colaboración privadas en la ejecución del planeamiento para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes y los programas de actuación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 130. 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 así como 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 los Programas de Edificación o dictar Órdenes de Ejecución respectivamente.

SECCIÓN SEGUNDA FORMAS DE GESTION DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCION

Artículo 131. Gestión propia y cooperativa

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva 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:
 - a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos en los que siempre la participación de la Administración pública será mayoritaria.
 - b) Transferir y delegar competencias propias, encomendar la gestión urbanística o la ejecución de las obras de urbanización en otras Administraciones, 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.

SECCION TERCERA PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 132. 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 conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
- b) Programa de Actuación Urbanizadora aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas y la ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales.
- 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 96 y 97.
- d) El proyecto de reparcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas que no precisen de ella, actuaciones integradas de propietario único, incluido el sistema de expropiación, y las de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales.
- 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 133. Actuaciones aisladas.

A los efectos previstos en la presente Ley se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en parcela o solar concretos en los siguientes supuestos:

- a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por el planeamiento 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 a instancia de la propiedad que represente, al menos, el cincuenta por ciento de la cuota de propiedad y cuyo ámbito no excederá del propio del solar.

- b) Parcelas susceptibles de edificación, la adquisición por las cuales de la condición de solar solo requiera la realización, previa o simultánea a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 97.
- c) Actuaciones que se desarrollen para la ejecución, en su caso, de sistemas generales o elementos de los mismos.

Artículo 134. Actuaciones integradas

A los efectos de la presente Ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan por unidades de ejecución completas en régimen público o privado de ejecución, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas para dar lugar a uno o varios solares y que pueden acometerse, de una sola vez o por fases, conforme a una única programación y en las condiciones requeridas por esta Ley.

Artículo 135. Actuaciones de ejecución de sistemas generales

Las dotaciones públicas de la red de sistemas generales definida en la ordenación estructural del Plan General podrán incluirse en el ámbito de actuaciones integradas o adscribirse a ellas para la obtención gratuita del suelo necesario para las mismas o bien ejecutarse directamente al margen de dichas actuaciones. La obtención del suelo y los derechos necesarios para los sistemas generales se realizará, por regla general, gratuitamente con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución a que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

Artículo 136. Esfera de intervención en las actuaciones aisladas y en las integradas

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 correspondientes, correspondiendo a éstos o a las personas que los mismos autoricen o a las que les 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, siendo responsabilidad de las Administraciones públicas según sus respectivas competencias pudiendo desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

3. La ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales definida en la ordenación estructural del Plan General en régimen de obras públicas ordinarias pertenece a la esfera de actuación pública, comprendiendo las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

Artículo 137. Régimen de ejecución pública o privada de las actuaciones integradas

1. El régimen de la 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 entero 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 actuante en los términos de esta Ley.

b) El régimen de ejecución privada supone la colaboración de la iniciativa privada en la actividad de ejecución en los términos de esta Ley y con retención por la Administración actuante en todo caso de la dirección, la supervisión y el control del desarrollo de la actividad.

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, además de las obras de urbanización propias de la actuación, las infraestructuras de integración y conexión de ésta con su entorno establecidas en la programación de la misma.

Artículo 138. Agrupaciones de Interés Urbanístico

Los propietarios de terrenos incluidos en una actuación integrada podrán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para colaborar en la actividad de ejecución, siempre que ésta cumpla los siguientes requisitos:

1º) Integrar al menos a los propietarios de terrenos que representen el sesenta por ciento de la superficie afectada por la iniciativa.

2º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.

3º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

4º) Haber formalizado 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 139. Actuaciones de las Administraciones de la Comunidad Autónoma y de los Territorios Históricos

1. Las actuaciones que, en suelo a su disposición y para la transformación de éste mediante la urbanización y, en su caso, la edificación 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 fueran precisas 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 aquellos adoptar.
- b) Cuando razones de interés público debidamente motivadas y justificadas excepcionalmente, así lo requieran y por habilitación del Consejo de Gobierno de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco formular, tramitar y aprobar los necesarios conforme al procedimiento establecido por esta Ley.

3. La habilitación de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus Territorios Históricos prevista en el párrafo 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 ausencia de respuesta en el citado plazo, apertura de un período de negociaciones y consultas por plazo de otros dos meses a fin de llegar a un acuerdo, no logrado el cual se solicitará del Consejo de Gobierno de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a través del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio, la habilitación previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

SECCIÓN QUINTA UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 140. Unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. 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 planes y los Programas de Actuación Urbanizadora se realizará por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.

Artículo 141. 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) Que por sus dimensiones y características de la ordenación y la urbanización sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente Ley, el planeamiento y los Programas de Actuación Urbanizadora.
 - b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
 - c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
2. A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro

de áreas urbanas de ordenación y de sectores en suelo urbanizable, cuyas diferencias de edificabilidad entre sí con relación a la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación de que se trate sean superiores al 10 por 100. Estas diferencias de edificabilidad urbanística en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia de edificabilidades.

3. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en las mismas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En el suelo urbano se podrán delimitar, previa justificación, unidades de ejecución sin necesidad de que estén integradas en áreas urbanas de ordenación en las que se podrán incluir terrenos con edificabilidad urbanística lucrativa o destinados a sistemas locales con la finalidad de posibilitar la ejecución del planeamiento y la equidistribución entre los propietarios de los beneficios y cargas.

5. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

Artículo 142. 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 bien ser delimitadas, cuando proceda, por la Administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince 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 143. Unidades de ejecución y bienes de dominio público

1. Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso 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 fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

3. En ausencia de prueba sobre el título de adquisición, se presumirá que los citados bienes de titularidad pública han sido obtenidos de forma gratuita.

SECCION SEXTA SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 144. Sistemas de actuación

1 Para cada unidad de ejecución el municipio deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en los regímenes de ejecución pública o privada.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

En régimen de ejecución pública:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación Forzosa.

En régimen de ejecución privada: Ejecución por agente urbanizador

3. La determinación del sistema de actuación se contendrá, en todo caso, en el acto de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora sin perjuicio de que pudiera previamente preverse en el planeamiento general, plan de sectorización o planeamiento de desarrollo en cuyo caso el Programa de Actuación Urbanizadora lo ratificará o lo modificará motivadamente sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.

SECCIÓN SEPTIMA CARGAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 145. 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 todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- a. Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de

aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

- b. Obras de saneamiento, inclusivas de 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 el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- 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, sin incluir el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g. Indemnizaciones y gastos de realojo 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 del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h. Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de 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 correspondientes 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. El Ayuntamiento podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de las cargas de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del Programa de Actuación Urbanizadora. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PRIVADA DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

SECCIÓN PRIMERA EL AGENTE URBANIZADOR

Artículo 146. 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 aprobación 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 toda persona física o jurídica, habilitada para ejercer la iniciativa económica, sea o no propietaria de terrenos en el ámbito de la correspondiente actuación.

3. El agente urbanizador se seleccionará por libre concurrencia y pública competencia, salvo el sistema de concertación directa previsto en el artículo 149, y ejercerá sus actividades bajo la dirección, la inspección y el control de la Administración actuante con sujeción, en todo caso, a las condiciones establecidas en el convenio de colaboración suscrito al efecto.

Artículo 147. 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 de su gestión en una cantidad que nunca podrá ser superior al quince por ciento del importe de la obra de urbanización determinada en el Programa de Actuación Urbanizadora.

B. El agente urbanizador deberá soportar a su cargo las cargas de urbanización y, en su caso, de edificación que haya expresamente asumido como propias en el convenio en el que se formalice la adjudicación.

C. Las cargas de urbanización, incluidos los gastos de gestión, serán satisfechos al agente urbanizador a cargo de los propietarios y a elección de estos últimos bien en metálico bien mediante entrega al mismo de solares edificables, derechos de superficie o, en su caso, de 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 sólo tendrá preferencia de elección respecto de los propietarios para su compensación mediante la obtención de solares edificables o, en su caso, derechos de superficie, en el supuesto de que esta compensación se materialice con preferencia sobre los suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, todo ello para dar cumplimiento de 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 o renunciar a su participación en el desarrollo de las actuaciones. En caso de optar por la participación, los propietarios tendrán derecho a recibir del agente urbanizador los solares resultantes, derechos de superficie, las viviendas, los locales o las 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, se presumirá que opta por participar.

Artículo 148. Relaciones entre el agente 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 forzosa, 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 SEGUNDA ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA

SUBSECCIÓN PRIMERA ADJUDICACIÓN POR CONCERTACIÓN DIRECTA

Artículo 149. Adjudicación del Programa por concertación directa

1. En aquellas áreas y sectores definidos por el planeamiento general, así como en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado no integradas en áreas de suelo urbano, se podrá establecer el sistema de concertación directa cuando el planeamiento no autorice una edificabilidad bruta superior a 30 viviendas o diez mil metros cuadrados construidos en el supuesto de uso característico distinto del residencial.

2. Para ello, la adjudicación deberá ser solicitada al Ayuntamiento, que la aceptará o rechazará, por los propietarios previamente constituidos en una

agrupación de interés urbanístico, mediante la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora que incluya propuesta de convenio con los siguientes contenidos mínimos:

- a) Compromiso de costear el planeamiento de desarrollo y de su formulación en determinados plazos, en su caso.
- b) Compromiso de presentar en determinados plazos los proyectos técnicos precisos para proceder a la ejecución de la urbanización y en su caso de la edificación.
- c) Compromiso de plazos máximos de realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- d) Proyecto de reparcelación voluntaria.
- e) Aval mínimo del siete por ciento de la cuantía de las cargas de urbanización y, en su caso, de edificación.

SUBSECCIÓN SEGUNDA ADJUDICACIÓN POR CONCURSO PÚBLICO

Artículo 150. Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora por pública competencia en concurso

1. A salvo lo dispuesto en el artículo anterior, la ejecución del planeamiento en una actuación integrada se lleva a cabo por la iniciativa privada, en los términos de este Capítulo y del convenio de colaboración suscrito con la Administración actuante, bajo la forma de agente urbanizador seleccionado por ésta en pública competencia por concurso al adjudicar, con carácter definitivo, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.
2. El agente urbanizador asume a su riesgo la ejecución que se le adjudique.

Artículo 151. Criterios del concurso público para la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen privado

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 oficial 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 el 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, de 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, menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.
- f) Compromiso de construcción por la propia agencia urbanizadora 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 desarrollo y/o del Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 152. Tramitación del concurso para la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen privado

1. Una vez definitivamente aprobado el Programa de Actuación Urbanística cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria, podrá presentar una proposición jurídica económica al Programa de Actuación Urbanizadora en el plazo de dos meses desde la publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente del anuncio de la aprobación definitiva que deberá contener, además el expreso llamamiento a posibles licitadores.
2. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán en plica cerrada junto con, en su caso, los acuerdos 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 uno por ciento 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 hasta alcanzar el importe de la garantía definitiva y, en caso contrario, le será devuelta.
4. En lo dispuesto en este artículo, las publicaciones en 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.

5. El acto 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.

Artículo 153. Contenido de las proposiciones jurídico-económicas

1. Las proposiciones jurídico-económicas que se presenten por los licitantes, deberán contener, por los menos, los siguientes extremos:

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.

En cuanto a las relaciones entre el agente y los propietarios y los titulares de derechos:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las propuestas relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b) Estimación de la totalidad de las cargas de urbanización y de los gastos de gestión del agente urbanizador.
- c) Propuesta de equidistribución de beneficios y cargas.
- d) Definición y localización de los solares y de los derechos de superficie constitutivos de la retribución del agente urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico.

Artículo 154. 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 del planeamiento entre las siguientes:

- a) Modificación del sistema de actuación.
- b) Modificación del resto de las condiciones del Programa de Actuación.
- c) Dejar sin efecto el Programa de Actuación.
- d) Apertura de un nuevo plazo de licitación.

2. El plazo máximo para la resolución por el Ayuntamiento sobre la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha de apertura de proposiciones. Definitivamente adjudicada la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento se dará traslado del mismo al Departamento competente en materia de Urbanismo del Territorio Histórico correspondiente.

3. Cuando no resulte adjudicataria la persona que hubiera formulado el planeamiento de desarrollo, 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, el Ayuntamiento garantizará el reembolso por cuenta del adjudicatario de los gastos justificados de redacción en favor de quien los hubiera realizado o aportado.

4. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por 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 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 correspondiente.

Artículo 155. 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 revocación de la adjudicación o por la paralización o el retraso del normal desarrollo de la ejecución de la actuación debidas con carácter exclusivo a decisiones de la Administración actuante.

2. Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación variando 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, afecten en más de un veinte por ciento del coste o valor de los compromisos y las obligaciones asumidos 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 puede ceder, en escritura pública, su condición a tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la adjudicación en pública competencia, la denegará o acordará la aplicación del régimen público de ejecución. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere 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. Para que el agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con cualquier tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

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 156. Resolución del convenio del Programa de Actuación Urbanizadora

1. La resolución del convenio se acordará por la Administración actuante de oficio o a instancia del agente urbanizador. 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 el agente urbanizador o por 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 hubieren 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 expresamente pactado entre la Administración actuante y 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 privado de su condición de agente urbanizador.

4. El acuerdo de resolución deberá, además, y cuando proceda:

- a) Declarar la edificabilidad 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 concluir éstas 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 del anterior, 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 propio Programa de Actuación Urbanizadora en previsión del incumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y, en todo caso, la incautación de la fianza o ejecución del aval presentado en garantía de las mismas con destino al patrimonio público de suelo.

Artículo 157. Aplicabilidad de la legislación en materia de contratación administrativa

1. En el procedimiento de adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora descrito en los artículos anteriores deberán respetarse los requisitos relativos a publicidad y capacidad para contratar establecidos en la normativa vigente sobre contratación administrativa.

2. 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.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PÚBLICA DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS SISTEMAS DE COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN

Artículo 158. 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 éstos 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, 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, viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En su defecto, 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.
4. La Administración actuante podrá delegar la ejecución y la gestión de la urbanización en otra Administración Pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio suscrito a tal efecto.

Artículo 159. Sistema de Expropiación

1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos sin perjuicio de que pueda también aplicarse a 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 mediante 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 de esta

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 160. 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 por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la ejecución urbanística. 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 favor de su titular.
4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento se oirá a este.
5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de bienes liberados determinará el inicio de un nuevo expediente expropiatorio.

Artículo 161. 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. La declaración a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad 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.

3. 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 los fines de garantizar su efectivo cumplimiento.

Artículo 162. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos

Procederá 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 la ejecución anticipada de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales adscritas a un ámbito de una actuación integrada.
- c. La adquisición de terrenos y demás bienes y derechos que, por el valor de sus características naturales, históricas, científicas, culturales, paisajísticas, arqueológicas o de análoga naturaleza, se estime necesaria su preservación y puesta en valor, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente Plan Especial de Protección y Conservación.
- d. 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.
- e. 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.
- f. La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas o edificaciones industriales o terciarias sometidas a algún régimen de protección oficial.
- g. El incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.

- h. La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.
- i. En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 163. 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. 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 164. Procedimiento de tasación conjunta

1. El proyecto de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:
 - Identificación del ámbito territorial, junto con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.
 - Fijación razonada de precios acorde con la clasificación del suelo, según su calificación urbanística y grado de desarrollo.
 - Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
 - 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 del Territorio o Territorios Históricos correspondientes y en un periódico de los de mayor circulación del Territorio o Territorios Históricos.

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 período 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 figuran 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 la expropiación se refiera, 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 165. Bienes de dominio público y expropiación

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, 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 143.

Artículo 166. Constitución de servidumbres

1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare 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 no exceda la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación total del bien, en cuyo caso habrá de expropiarse este último, salvo oposición del propietario del bien.
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 167. 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 del organismo expropiante en casos concretos y excepcionales, que, de no ser el Ayuntamiento, la comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 168. Destino de los bienes expropiados

1. Los terrenos y demás bienes 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. También se entenderá, a estos efectos, como uso dotacional público, la calificación de terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o usos para actividades económicas protegidas según dispone el artículo 16, manteniendo en todo caso la Administración Pública la titularidad del derecho superficiante del suelo afectado.

Artículo 169. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas

1. 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 170. Plazo para la expropiación de terrenos

1. Transcurridos cinco 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 la incoación se produzca.
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 IV

EJECUCION DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 171. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales

1. El suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales que no esté incluido ni adscrito a actuación integrada alguna se obtendrá mediante expropiación.
2. El planeamiento de ordenación urbanística podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso predominante a los efectos de proceder a la valoración de los terrenos destinados a dotaciones públicas y que no estén adscritos por el planeamiento a ningún ámbito de actuación.

Artículo 172. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales

1. La expropiación del suelo destinado a las dotaciones públicas de la red de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscrito ni incluido en actuación integrada alguna deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución.
2. 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 170 de esta Ley.
3. En el supuesto de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos en 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 de la ejecución de la correspondiente programación y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 173. Ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos en 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 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) Serán preceptivas 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 cinco 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 170.

CAPITULO V

EDIFICACION DE PARCELAS Y SOLARES

Artículo 174. Deber de edificar y plazos máximos

1. La ejecución del planeamiento urbanístico tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, 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.
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 175. 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 de un Programa de Edificación será el mismo que el establecido para los Programas de Actuación Urbanizadora de régimen privado establecidos en esta Ley con las siguientes especialidades:
 - a) Corresponderá a dicho 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 sobre 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 incluirse 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 91 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) Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del Programa de Edificación serán, como mínimo, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.
- h) 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 156.

Artículo 176. 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 iniciar el procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario tras deducir las indemnizaciones a los titulares de derechos, los créditos de los contratistas y proveedores, 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 seis 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, así como la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al veinticinco por ciento 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 con consideración adicional del precio ofertado por el licitador por la parcela.

4. Si se adjudicare el bien, el Ayuntamiento o el optante seleccionado otorgará 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 segundo concurso en el plazo de tres meses, con rebaja del tipo en un veinticinco por ciento 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 declarare desierta, el Ayuntamiento, en un plazo no superior a seis 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 adquiriera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa debiendo 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 acrediten 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.

Artículo 177. 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 fuere 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

correspondiente Diputación Foral y tendrá como efecto la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa.

Artículo 178. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar

Con independencia de las facultades reguladas en este Capítulo, el Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá acordar 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 VI

CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

SECCIÓN PRIMERA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 179. El deber de conservación de las obras de urbanización

1. La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público de ésta 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, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución a la obligación de costeamiento de la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma, cuando así se imponga por el planeamiento o por el Programa de Actuación Urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales.

2. 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 180. 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 menos con quince días de antelación al Ayuntamiento, la fecha, el lugar y la hora previstos para proceder a la entrega o puesta de disposición de las mismas. 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 realizare, del representante concejal en cuanto a los servicios de su competencia, y se remitirá una copia al Ayuntamiento correspondiente.
3. Si el Ayuntamiento no hubiere 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 la 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 hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiere 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 no podrán en ningún caso 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 la notificación de dicha solicitud.
6. La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.
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 181. 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 del contenido normal de aquél, representado por:

- a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el sesenta por ciento del coste de reposición del edificio.
- b) En el supuesto de actuaciones integradas, el cincuenta por ciento 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 el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Artículo 182. Inspección periódica de construcciones y edificaciones

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento.
 - c) Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.
3. Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.

Artículo 183. 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 número 2 del artículo 181 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 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:
 - a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
 - b) Constituirá al propietario en la obligación:
 1. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o una edificación no catalogada, ni protegida por sus valores, ni sujeta a procedimiento

alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, cuando se trate de una construcción o una edificación catalogada, protegida por sus valores, o sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá ordenar las obras de rehabilitación necesarias.

4. Los inmuebles que se hallen calificados o inventariados con arreglo a la legislación del Patrimonio Cultural se registrarán, en cuanto a su declaración de ruina, por las disposiciones propias de la mencionada legislación y 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 184. 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 la adopción de las mismas.

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 185. Ordenes de ejecución

1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de aquellos 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 el planeamiento urbanístico 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 diez por ciento 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.

TÍTULO VI

GARANTÍA Y PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 186. 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 podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

Artículo 187. 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 188. 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

2. Los Ayuntamientos ostentarán, respecto de cualesquiera actuaciones 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 189. 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, segregaciones, o cualesquiera otros actos 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 todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso y las obras de rehabilitación de las mismas.
- 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.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) 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.
- q) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
- r) 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.
- s) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
- t) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.

- u) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentre sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
 - v) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - w) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta Ley
 - x) Cualesquiera otros actos 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 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.

Artículo 190. Reglas comunes a las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán:
- a) En base al proyecto básico de obras y bajo la condición de la presentación del pertinente proyecto de ejecución de dichas obras para comprobación de la conformidad de éste al básico.
 - b) Con imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación y al planeamiento que sean aplicables, para asegurar la efectividad de una y otra, 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 correspondientes. No obstante, las personas del

transmitente y adquirente respectivamente deberán comunicar la transmisión por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambas sujetas a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular.

Artículo 191. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística

1. Los Ayuntamientos controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística.
2. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 192. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán 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, 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.

Los Colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos técnicos, si estimaren, 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, el Ayuntamiento, les comunicará que se ha presentado 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 técnicos y jurídicos de la Administración municipal, informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia. 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 quince días siguientes.

6. 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.

Artículo 193. 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 aún 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 reserva del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o de la modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Ayuntamiento:

- a) 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.

- b) Dentro del periodo de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 194. Actos promovidos por las Administraciones Públicas

1. Para el desarrollo de las actuaciones, que no tengan la calificación de obras públicas de marcado carácter territorial conforme lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio, promovidas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus Territorios Históricos en ejercicio de sus competencias, la Administración actuante deberá comunicar el proyecto al correspondiente Ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad de forma motivada en el plazo de tres meses.

2. Transcurrido este plazo sin recibir comunicación o comunicada la disconformidad, el Gobierno Vasco, constatada la conformidad del proyecto con la planificación urbanística y previa audiencia del Ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.

Artículo 195. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental

1. La relación entre la licencia de actividades clasificadas, la licencia de apertura, 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) Las correctoras y los procedimientos de verificación de su adopción, realización y funcionamiento efectivos, que sean procedentes conforme a la normativa reguladora de las actividades clasificadas, cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas al régimen de dichas actividades.
- b) Las de minoración, corrección y seguimiento del impacto ambiental que se prevean en la declaración de éste, cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas a la evaluación del mismo.

Artículo 196. 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, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando 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 197. 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 198. Caducidad

1. Caso de no realizarse las obras en el plazo establecido al efecto, el Ayuntamiento declarará, previo procedimiento administrativo, con audiencia al interesado, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna.
2. Podrá asimismo solicitarse motivadamente y el Ayuntamiento, cuando proceda, acordar la ampliación de los plazos previstos en la licencia.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado podrá solicitar, en cualquier momento, nuevamente la licencia.

CAPÍTULO III

INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 199. 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, la función inspectora:

- a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y principios proclamados en esta Ley, de sus preceptos así como de las disposiciones normativas e instrumentos que la desarrollan y complementan.
- b) Vigila e investiga los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
- d) Informa y propone 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) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.
- f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
- g) Desempeña 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 de 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 200. 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 esté encomendada a ésta y de la ordenación territorial que sea de la competencia de la misma.

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 éstas. 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 sancionador.

6. Todos los Ayuntamientos deberán contar al menos con una unidad administrativa dedicada al ejercicio de funciones inspectoras. Cuando no tengan capacidad para contar con una propia, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualesquiera de las fórmulas de cooperación con el Departamento foral competente en materia de urbanismo.

7. 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 201. 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 202. 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 el 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, o el diez por ciento del valor de la actuación clandestina, o una cantidad alzada de 600 euros.

Artículo 203. Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas

1. Desde que, 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 clandestinos, deberán dar cuenta al Ayuntamiento en cuyo término se estén realizando o se hayan realizado las actuaciones de que se trate. Este 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 clandestinos, el Alcalde dictará la orden de suspensión, que será notificada a la persona o personas propietarias 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 a su estado original del terreno, cuando se trate de obras nuevas.
- b) El cese definitivo del uso o los usos, cuando se trate del desarrollo de los mismos.
- 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 su suspensión, el desalojo y el precinto de los inmuebles y de las instalaciones de obras.

- b) En todo caso, la suspensión del suministro de los servicios de gas, agua, y electricidad, salvo que el inmueble o inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio.

8. La legalización de actos o actuaciones urbanísticos clandestinos 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 clandestinos y de su legalización.

Artículo 204. Competencia foral

1. Mientras no se haya adoptado acuerdo o resolución municipales en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, el Departamento competente en materia de Urbanismo de la Diputación Foral del Territorio Histórico podrá formular requerimiento al Alcalde para que se proceda en la forma dispuesta en dichos artículos dentro de los quince días siguientes a la recepción del requerimiento. La falta de atención del requerimiento así practicado o el mero transcurso del plazo legal sin comunicación de respuesta alguna implicará el cese por ministerio de la Ley de la competencia municipal, incluso para el ejercicio de la potestad sancionadora en los correspondientes supuestos, quedando habilitada la Diputación foral para la adopción de las medidas reguladas en los dos artículos anteriores y la instrucción y la resolución del procedimiento sancionador que por los mismos hechos proceda.

2. Los Ayuntamientos podrán en cualquier momento transferir a la Diputación foral la competencia para la instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores cuyo objeto, por su entidad o complejidad, así lo haga pertinente mediante convenio o acuerdo mutuo.

Artículo 205. Límites de la legalización

Los actos y las actuaciones clandestinos declarados ilegalizables sólo podrán ser regularizados previa modificación o revisión del planeamiento urbanístico sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 104.

SECCIÓN SEGUNDA OPERACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 206. 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 clandestinos correrán de cuenta de las personas titulares de los terrenos o inmuebles, o 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 las actuaciones clandestinos 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, los 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, de las instalaciones o de las construcciones correspondientes. Estas 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 esta 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 tampoco 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 el 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 diez por ciento del coste estimado de las obras y los trabajos de reposición a ejecutar, ó 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 207. 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 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 permitida por el planeamiento, 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 dedicaren, no permitidos por el planeamiento.
- f) La ejecución de obras de consolidación, 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 por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto en el paisaje merezcan la consideración de leves.
- 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 y al destino de los patrimonios públicos de suelo.
- 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.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades urbanísticas realizadas sin contar, o en disconformidad, 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 sancionadora urbanística los miembros de las Corporaciones Locales y las Autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando:

- a) Adopten o voten favorablemente actos o acuerdos de otorgamiento de licencia urbanística o autorización o que supongan o impliquen la legitimación de actos, actuaciones o actividades que infrinjan la legalidad, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- 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 208. 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 5.000 a 50.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 50.000 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 500.000 euros o el ciento cincuenta por ciento del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizados 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 sancionatoria 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 uno de los periódicos de mayor circulación 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 aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

4. En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de incautación o el importe de la multa objeto de incremento hasta alcanzar dicha cifra.

5. La Administración actuante podrá expropiar los terrenos y los derechos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia de la persona responsable de la infracción.

5. Los técnicos que incurran en responsabilidad deberán ser sancionados de acuerdo con la normativa disciplinaria que sea aplicable.

6. Las sanciones económicas recaudadas como consecuencia de cualquier infracción urbanística se integrarán necesariamente en los Patrimonios Públicos de Suelo de la Administración actuante.

Artículo 209. Multas coercitivas

1. Con independencia de las multas impuestas como sanción, en aquellos 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, o la décima parte del valor de lo ordenado, ó 600 euros.

2. El importe de las multas coercitivas se ingresará en el Patrimonio Público de Suelo de la Administración actuante.

Artículo 210. 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 las personas que sean promotoras, empresarias de las obras, propietarias de los inmuebles, si no fueran promotoras, y en su caso, técnicas directoras de las mismas. Igualmente serán responsables las personas que sean titulares, directoras o beneficiarias de los usos o de los establecimientos.

2. En las obras amparadas por licencias cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave serán responsables las Autoridades y miembros de las corporaciones locales que la hubieran otorgado, sin perjuicio de la responsabilidad de quien hubiese omitido la advertencia de ilegalidad con ocasión de los informes preceptivos.

3. Cuando la responsabilidad sea imputable a una persona jurídica o a una comunidad de propietarios, el juicio de culpabilidad se hará respecto de la persona o 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 211. 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 tres años.
- c) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar desde el momento en que las obras realizadas estuvieren en condiciones de servir al fin o a los usos previstos y existieren signos exteriores que permitan conocer a la Administración 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 anularan los actos administrativos que los legitimaron.

Artículo 212. 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 adquiriera firmeza en vía administrativa la resolución por la que se imponga la sanción.

Artículo 213. 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 introdujere 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 o algunas 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, atenúa o agrava 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 concurren las circunstancias mixtas establecidas en el número anterior.

Artículo 214. 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 treinta por ciento 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 cincuenta por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Artículo 215. 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 216. 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 217. 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 con relación a 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 218. Infracciones en materia de parcelación

La infracción en materia de parcelación se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

Artículo 219. Infracciones en materia de edificación

1. Se impondrá multa del cincuenta por ciento 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 edificables, 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 cien al doscientos por ciento 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 los planes u ordenanzas será sancionada con el cien por cien 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 número 1 del artículo 189. 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 220. Infracciones en materia de Medio Ambiente, 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 setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que forman 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 221. 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 al patrimonio que proceda de los fondos y los bienes que legalmente deban integrar dichos patrimonios, u omitan la advertencia de ilegalidad con ocasión de 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 y 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 legalidad, con ocasión de los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa de 5.000 euros.

Artículo 222. Infracciones específicas en suelo no urbanizable

La realización de construcciones, edificaciones o instalaciones en suelo no urbanizable que excedan, defrauden objetivamente o contravengan en cualquier otra forma lo dispuesto en esta Ley será sancionada con multa del cien por cien del coste de la obra ejecutada. El importe mínimo de la sanción será de 500 euros.

SECCIÓN TERCERA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 223. 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, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de organización municipal, corresponde:

- a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 50.000 euros, a la Alcaldía u órgano competente en función del reglamento orgánico del Ayuntamiento.
- b) Para las infracciones a las que corresponda una multa superior a 50.000 euros, al Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 224. 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 225. 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 la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, debiendo abstenerse aquél 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 226. 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 las obras estén aún realizándose o los usos desarrollándose, el Alcalde dispondrá, cualquiera que sea la fecha de su adopción o dictado, la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la suspensión inmediata de las obras o los usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos constituya una infracción urbanística de las previstas en esta Ley, todo ello conforme a la legislación administrativa respecto a 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

1ª. 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, así como por las demás Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2ª. 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 los Recursos naturales, de los Planes Especiales de Puertos de Interés General, de los Planes de Ordenación General de playas, de Planes de Restauración del Espacio Natural afectado por actividades extractivas y de los Planes Especiales de Rehabilitación.
- c) Emitir cuantos informes le sean solicitados por cualquier Consejero u Órgano del Gobierno Vasco.

3ª. 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 dicho caso, tales 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.

4ª. La Comisión actuará en Pleno, en Secciones y en Ponencias. Sus atribuciones, su composición y su régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

5ª. 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.

6ª. 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.

7ª. 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

1ª. 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 de aquellos 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 oficial 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 terrenos, hayan de resultar adjudicatarios en la reparcelación de edificabilidades urbanísticas de carácter residencial superiores a noventa metros cuadrados o los que pudieran establecer, como superficie máxima, la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo correspondiente corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

- c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, las personas arrendatarias 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, cualquiera que sea éste. 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.

2ª. El derecho al realojo, si el ocupante cumplierse las condiciones establecidas por la legislación protectora para optar a una vivienda de protección oficial, consistirá en la puesta a su disposición de una vivienda en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección oficial y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por dicha legislación.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre el inmueble o inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá ser calificado previamente como vivienda sometida a algún régimen de protección oficial en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

3ª. Si el ocupante no cumplierse las condiciones establecidas por la legislación protectora para optar a una vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial, el derecho al realojo consistirá en la puesta a su disposición de una vivienda, de superficie adecuada a sus necesidades, en condiciones de alquiler, según disponga la legislación protectora.

4ª. Se computarán como cargas de urbanización de la actuación los gastos de traslado y los de alojamiento temporal hasta el plazo fijado para finalizar las edificaciones afectadas con la carga de realojo. Los gastos derivados de la ampliación del plazo indicado correrán a cargo del responsable de su incumplimiento.

Disposición Adicional Tercera. Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico

1ª. Los Registros administrativos de Agrupaciones de Interés Urbanístico previsto en esta Ley, se constituirán a partir de los actuales Registros de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2ª. 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 oficial

1ª. Existirá causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial en los siguientes casos:

- a) Cuando permanezcan sin uso residencial por más de un año continuado.
- 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.

2ª. Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección oficial.

Disposición Adicional Quinta. Actualización de las multas urbanísticas

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, las cuantías de las multas en ella señaladas como fijas se podrán actualizar por Orden del Consejero competente en materia de urbanismo del Gobierno Vasco, en función de la evolución del Índice de Costes del Sector 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 las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos por aplicación de lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. Clasificación del suelo

Desde la entrada en vigor de esta Ley quedarán adscritos por ministerio de la misma a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra:

- a) Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano, a la de suelo urbano en la categoría de consolidado o no consolidado que corresponda conforme a los criterios de esta Ley.
- b) Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para urbanizar programado, a la de suelo urbanizable sectorizado sin Programa de Actuación Urbanizadora. El suelo urbanizable o apto para urbanizar no programado, se corresponderá con el suelo urbanizable no sectorizado. Aquellos terrenos urbanizables que, estando ordenados por Plan Parcial aprobado definitivamente tendrán a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, la consideración de suelo urbanizable sectorizado con Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo no urbanizable, a la de suelo no urbanizable en la categoría que corresponda conforme a los criterios de esta Ley y de las Directrices de Ordenación del Territorio.

Disposición Transitoria Segunda. Situación de reparcelación forzosa del suelo urbanizable

Todo el suelo urbanizable sectorizado quedará sujeto a la fecha de entrada en vigor de esta Ley a la posibilidad de aplicación de la reparcelación forzosa prevista en el artículo 41 de esta Ley con excepción de lo dispuesto para el suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente y el proceso de ejecución iniciado.

Disposición Transitoria Tercera. Vigencia y adaptación de los planes y las normas subsidiarias.

1ª. Los planes urbanísticos y las normas aprobadas definitivamente, así como sus modificaciones y revisiones, vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia. Los planes y normas aprobados definitivamente,

con posterioridad a esa entrada en vigor, deberán ser publicados de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ley.

2ª. En la primera revisión que se produzca de los instrumentos generales de ordenación urbana aprobados conforme a la legislación precedente, se producirá su total adaptación a la presente Ley. 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 del Plan General.

3ª. Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos de Planes Generales y Normas Subsidiarias 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.

4ª. Las revisiones y modificaciones de Planes Generales y Normas Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Catálogos aprobadas inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, podrán ser tramitados y aprobados definitivamente de conformidad con la legislación precedente.

5ª. La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes.

Disposición Transitoria Cuarta. Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial

1ª. El cumplimiento de la edificabilidad mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución integrada, salvo que el planeamiento general contenga las determinaciones precisas para cumplir de forma diferente con los estándares fijados en esta Ley. Este cumplimiento será exigible para todos los Planes Generales o Planes Parciales y/o Especiales sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta Ley.

2ª. La definición, características y en general régimen jurídico de las viviendas de protección oficial de régimen tasado serán las propias de las viviendas de protección oficial hasta tanto no se promulgue la legislación propia en materia de vivienda protegida que las regule.

3ª. Los precios máximos de las viviendas y anejos de protección oficial de régimen tasado será el equivalente al resultado de multiplicar el precio máximo

vigente de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice de 1,30.

Disposición Transitoria Quinta. Aplicación a los proyectos de gestión

1ª. Las modificaciones de los Proyectos de reparcelación y compensación 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.

2ª. La aprobación de los proyectos de reparcelación y de compensación aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior, se finalizarán de acuerdo con ella.

3ª. Los Proyectos de reparcelación que ejecuten un Plan General o una Norma Subsidiaria aprobada definitivamente de conformidad con la legislación precedente y cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, se sujetarán al contenido, régimen y procedimiento en ella establecido.

4ª. Todos los instrumentos de gestión establecidos en esta Ley serán aplicables a la ejecución de los Planes y Normas aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, de acuerdo con las equiparaciones correspondientes a las diferentes clasificaciones del suelo.

Disposición Transitoria Sexta. Equiparación de polígonos, unidades de actuación y ámbitos de planeamiento

1ª. Los polígonos de actuación, unidades de actuación y unidades de ejecución de la legislación anterior son equivalentes a la unidad de ejecución de esta Ley.

2ª. 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 la presente Ley.

Disposición Transitoria Séptima. Equiparación del aprovechamiento medio

1ª. El aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio de la legislación anterior se equiparan a la edificabilidad urbanística media regulada en esta Ley.

2ª. 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 DEROGATORIA

Única. 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.

DISPOSICIONES FINALES

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 el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición Final Segunda. Modelos y documentación tipo

1ª. 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.

2ª. 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. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.