



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3. SUELO RESIDENCIAL

3.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO

3.1.1. Adquisición de suelo

- En el período 2002-2005, se ha adquirido suelo para la edificación de más de 11.500 viviendas (2.917 viviendas/año), superándose la superficie media de suelo obtenida en el período inmediatamente anterior 1996-2001 (2.508 viviendas anuales).
- En este período hay que destacar la puesta en marcha en 2003 de la sociedad operadora de suelo, Orubide, que desde el inicio de su actividad, se ha posicionado como principal agente en la compra de suelo.
- Así, en el período 2002-2005, Orubide ha adquirido suelo para edificar 3.855 viviendas (un 33,1% del total), el Departamento para 6.145 viviendas más (52,7%), en tanto que los operadores privados, amparándose en la línea de ayudas a la compra y urbanización de suelo del Gobierno, han registrado operaciones de compra para la edificación de 934 viviendas. Además del aumento de actividad de Orubide, en 2005, hay que destacar la aparición de Visesa como agente promotor adquirente de suelo para la edificación de 728 viviendas.

**Cuadro 3.1. Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2005**

(Nº de viviendas)

	Total 1996-2001		2002		2003		2004		2005		Total 2002-2005	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	11.512	76,5	2.001	87,9	1.268	61,4	1.378	40,8	1.498	38,5	6.145	52,7
Privados	3.535	23,5	276	12,1	221	10,7	437	11,4	0	--	934	8,0
Orubide	--	--	--	--	576	27,9	1.615	47,8	1.664	42,8	3.855	33,1
Visesa	--	--	--	--	--	--	--	--	728	18,7	728	6,2
<b>Total</b>	<b>15.047</b>	<b>100,0</b>	<b>2.277</b>	<b>100,0</b>	<b>2.065</b>	<b>100,0</b>	<b>3.430</b>	<b>100,0</b>	<b>3.890</b>	<b>100,0</b>	<b>11.662</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Atendiendo a la distribución geográfica, en el período 2002-2005 Bizkaia ha absorbido el 41,2% de las operaciones para la compra de suelo, Gipuzkoa concentra el 33,9% del total, en tanto que en Alava se han localizado el 24,9% de las adquisiciones. En cuanto al análisis por áreas funcionales, cabe destacar principalmente la compra de suelo en las áreas de las tres capitales, Bilbao Metropolitano (34,5% del total de la CAPV), Vitoria (22,4%), y Donostialdea (15,7%).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.2. Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2005

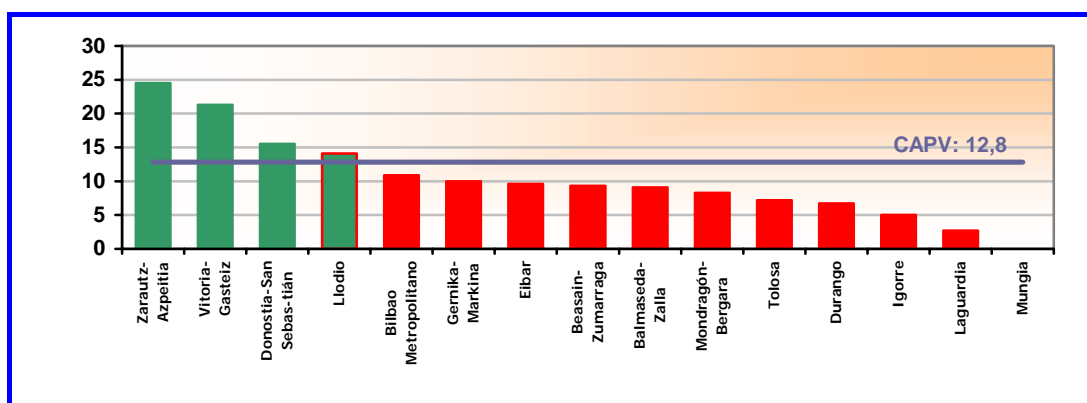
(Nº de viviendas)

	Media 1996-2001		Media 2002-2005		Incremento entre ambos periodos Δ%
	Total	%	Total	%	
<i>Total CAPV</i>	<b>2.508</b>	<b>100,0</b>	<b>2.917</b>	<b>100,0</b>	<b>16,3</b>
<b>Araba</b>	<b>483</b>	<b>19,3</b>	<b>727</b>	<b>24,9</b>	<b>50,4</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>1.087</b>	<b>43,3</b>	<b>1.202</b>	<b>41,2</b>	<b>10,5</b>
<b>Gipuzkoa</b>	<b>938</b>	<b>37,4</b>	<b>988</b>	<b>33,9</b>	<b>5,3</b>
Balmaseda-Zalla	45	1,8	0	0,0	-100,0
Beasain-Zumarraga	83	3,3	27	0,9	-67,0
<b>Bilbao Metropolitano</b>	955	38,1	<b>1.007</b>	<b>34,5</b>	5,5
<b>Donostia-San Sebastián</b>	683	27,2	<b>459</b>	<b>15,7</b>	-32,8
Durango	28	1,1	74	2,5	166,8
Eibar	60	2,4	83	2,8	36,7
Gernika-Markina	43	1,7	111	3,8	156,7
Igorre	4	0,2	9	0,3	128,3
Laguardia	5	0,2	0	0,0	-100,0
Llodio	43	1,7	73	2,5	71,1
Mondragón-Bergara	45	1,8	65	2,2	45,0
Mungia	0	0,0	0	0,0	--
Tolosa	41	1,6	17	0,6	-59,4
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	428	17,0	<b>654</b>	<b>22,4</b>	52,9
Zarautz-Azpeitia	47	1,9	337	11,6	625,3

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En cuanto a la relación entre la compra de suelo y la población por áreas funcionales, se comprueba que la compra de suelo ha sido más importante en las áreas de Zarautz-Azpeitia, Vitoria y Donostia.

Gráfico 3.1. Compra de suelo (nº viviendas) por mil habitantes por área funcional. 1996-2005



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3.1.2. Convenios de suelo

- Asimismo, cabe mencionar los numerosos acuerdos firmados con los Ayuntamientos, habiéndose firmado en el período 2002-2005 un total de 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas.
- Por otro lado, hay que mencionar la firma de 7 convenios de ayudas de suelo y/o urbanización con 7 Ayuntamientos para la edificación de 904 viviendas, entre los años 2002 y 2004 <sup>4</sup>.

**Cuadro 3.3. Convenios de suelo firmados , 2002-2005.**

(Nº de viviendas)

	Sociales	Concertadas	Sin determinar	Totales
2002	482	1.269	334	2.085
2003	107	299	440	846
2004	86	276	643	1.005
2005	1.007	1.680	1.018	3.705
<b>Total período</b>	<b>1.682</b>	<b>3.524</b>	<b>2.435</b>	<b>7.641</b>

Datos aproximados

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

**Cuadro 3.4. Convenios ayudas de suelo y/o urbanización (2002-2004)**

(Nº de viviendas)

Municipio	Nº libres	Nº VPO	Totales
<b>Año 2002</b>			
Amorebieta	94	174	268
Zumarraga	26	102	128
<b>Año 2003</b>			
Vitoria-Gasteiz	0	32	32
Munitibar	19	20	39
<b>Año 2004</b>			
Agurain	0	211	211
Erandio	52	98	150
Leioa	0	76	76
<b>Total 2002-2004</b>	<b>191</b>	<b>713</b>	<b>904</b>

\*En 2005 no se ha firmado ningún convenio

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>4</sup> En 2005 no se ha firmado ningún convenio de ayudas para la adquisición y/o urbanización de suelo, al no haber ninguna solicitud ni de Ayuntamientos ni de promotores privados al efecto. Si ha tenido lugar el 30 de diciembre del 2005 la solicitud de firma de un convenio por parte de VISESA en Vitoria-Gasteiz que afecta a 728 Viviendas Protegidas (327 Viviendas Sociales y 401 Viviendas de Protección Oficial de régimen general) en Salburua. Con lo que la cifra de 904 viviendas del cuadro 3.4 habría que incrementarla en otras 728 viviendas hasta alcanzar las 1.632.



## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

### 3.1.3. Patrimonio de suelo

- El Departamento de Vivienda cuenta con un patrimonio de suelo para la edificación de aproximadamente 10.900 viviendas. No obstante, existe un elevado número de operaciones pendientes de negociaciones o firmas de convenios que podrían elevar la cifra de suelo disponible a corto o medio plazo para la edificación de más de 16.500 viviendas.

### Cuadro 3.5. Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda, 2005

(Nº de viviendas)

	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo No Urbanizable	Total
<b>Araba</b>	1.392	84	0	<b>1.476</b>
<b>Bizkaia</b>	2.679	341	0	<b>3.020</b>
<b>Gipuzkoa</b>	1.006	853	4.550	<b>6.409</b>
<b>Total CAPV</b>	<b>5.077</b>	<b>1.278</b>	<b>4.550</b>	<b>10.905</b>

Suelo real disponible a diciembre de 2005.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

### Cuadro 3.6. Expectativas de suelo. Suelo posible y/o conveniado a corto/medio plazo, 2005.

(Nº de viviendas)

	Total suelo
<b>Araba</b>	<b>2.149</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>6.660</b>
<b>Gipuzkoa</b>	<b>7.922</b>
<b>Total CAPV</b>	<b>16.731</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

## 3.2. LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

- El Pleno del Parlamento Vasco, en la sesión celebrada el 30 de junio de 2006, ha aprobado la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- El objetivo general pretendido por el Gobierno Vasco, a través de la iniciativa del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, finalmente fructificada tras una larga espera de 25 años, es la recuperación de la Función Pública del Urbanismo, especialmente a través de la iniciativa municipal.
- Este objetivo general, se articula en los siguientes seis objetivos particulares:



## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

### a) *Impulso a la política de vivienda protegida: aseguramiento de los derechos del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada*

- El aumento de la edificación de vivienda protegida en los últimos años ha ocasionado un incremento del consumo de suelo para este tipo de edificación, de forma que en la actualidad la disponibilidad de suelo se plantea como un factor crítico para la edificación futura de vivienda protegida. Por ello, la Ley de Suelo y Urbanismo establece **nuevos estándares de reserva de suelos protegidos** para vivienda, superiores a los existentes en la Ley 17/1994. Al mismo tiempo, se introducen nuevas tipologías de viviendas protegidas.
- Asimismo, se formaliza un compromiso de conformación progresiva y obligatoria de una **nueva figura residencial**. Se trata de una red de alojamientos dotacionales en régimen de "alquiler social" o sometidos a otros tipos de figuras jurídicas (usufructo, derecho de habitación, etc.), y destinados a los segmentos de renta más necesitados para aquellos municipios que superen los 20.000 habitantes.

### Cuadro.3.7. **Nuevas tipologías de viviendas protegidas recogidas por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.**

Regulación autonómica	Regulación municipal
VPO de régimen especial (viviendas sociales). Alquiler. 180-200 €/mes	VTM. Viviendas tasadas municipales de régimen especial (1,70 VPO)
VPO de régimen general. 117.700 € máximo* (en capitales con garaje y trastero).	VTM. Viviendas tasadas municipales de régimen general o concertadas. Por encima del estándar. Sin precio límite.
VPO de régimen Tasado Autonómico. 170.700 € máximo (en capitales con garaje y trastero). (1,45 VPO)	

\* Precios máximos calculados para una vivienda de 80 m<sup>2</sup>.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

### b) *Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas*

- Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las Administraciones Públicas en el control de la planificación y la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de **Programas de Actuación Urbanizadora** y los **Programas de Edificación** previstos por la Ley. Estos programas garantizan el control y dirección del proceso urbanizador por la Admi-



---

## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

nistración, contemplando la posibilidad de la aplicación efectiva de libre concurrencia a la actividad empresarial de urbanización y edificación mediante la figura de los **agentes urbanizador y edificador**.

- Una de las principales novedades del texto consiste en hacer extensivo el concepto de la acción urbanística no sólo a la organización del espacio (a través de los Planes Urbanísticos), sino también a la **organización de los tiempos**, a través del señalamiento de plazos máximos para el inicio y la finalización de la actividad de ejecución urbanística, mediante los Programas de Actuación Urbanizadora.

### *c) Interdicción prácticas especulativas de carácter inmobiliario*

- Para lograr este objetivo, por un lado, se incrementa la **flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística**, ampliando la competencia de los Ayuntamientos, lo que evitará el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos. Asimismo, se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural (Planes Generales de Ordenación Urbana y Planes de Sectorización y Compatibilización) y ordenación pormenorizada (Planes Especiales y Planes Parciales), de modo que el rango y, por tanto, la rigidez de la modificación de una determinación de ordenación urbanística se hará en función de su contenido y no de su forma, del tipo de plan en que aparezca establecida, como hasta ahora.
- Por otro lado, se incide en la **efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos**: ordenación del espacio y organización de los tiempos y plazos de ejecución. La Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas: la Administración podrá actuar ante el incumplimiento del propietario en materia de urbanización, edificación y rehabilitación.

### *d) Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo e inmobiliario*

- Se establece la regulación de las Áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana, así como la posibilidad de ampliación del instrumento para obtención de suelo no urbanizable de especial protección. Se introduce un mayor rigor y concreción sobre los destinos posibles de los Patrimonios públicos de suelo.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

**e) Orientación del Urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible: modelos urbanos sostenibles**

- La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo concibe la sostenibilidad en su triple vertiente (social, urbanística y ambiental), aplicando sus directrices a los desarrollos urbanos futuros.
  1. Vertiente social: Cohesión frente a la segmentación espacial de la población
  2. Vertiente urbanística: Modelos urbanísticos equilibrados y "convivibles". Establecimiento de una edificabilidad mínima obligatoria y mixtificación obligatoria de usos en los distintos ámbitos.
  3. Vertiente ambiental: Recuperación de la categoría de suelo no urbanizable de régimen común. Exigencia de un estudio de específico de capacidad de acogida de los suelos a colonizar. Nuevos instrumentos orientados a la rehabilitación y regeneración urbana, con un objetivo claro de mantenimiento del parque inmobiliario antes de proceder a su sustitución.

**f) Participación ciudadana, información urbanística y transparencia en la gestión**

- La Ley de Suelo y Urbanismo parte de la convicción de que la estrategia de ocupación del suelo, la zonificación de usos del municipio, la concreta localización de las infraestructuras, de las dotaciones y equipamientos al servicio del interés general, son cuestiones públicas que deben estar abiertas a la participación ciudadana.

**Cuadro.3.8. Resumen principales instrumentos de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006**

PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE LA LEY DE SUELO	
Implantación de la Programación	A través de los <b>Programas de Actuación</b> se garantiza el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración. Introducción de la figura de los agentes urbanizador y edificador.
Reservas de suelo para vivienda protegida	De esta manera se garantiza una oferta suficiente de vivienda a precios asequibles y la regulación de los mercados del suelo y la vivienda.
Imposición de estándares urbanísticos	Edificabilidades mínimas; mínimo de reserva para equipamiento privado.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco